Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.

Wohneigentum stärken

Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/2012

Wohneigentum stärken

Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/2012

Vorwort

Unsere Wohnungsmärkte sind heute kräftig in Bewegung. Investitionen in die wertstabile Anlage „Immobilie“ erleben eine wahre Renaissance. Angesichts eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus kann diese Entwicklung kaum verwundern. Deutlich sichtbar wird sie zudem durch den markanten Anstieg der Baugenehmigungen: Vor allem im Eigentumsbereich wird so viel gebaut wie seit Jahren nicht mehr. Zugleich steht die Wohneigentumsfinanzierung hierzulande durch den hohen Eigenkapitalanteil auf einem ausgesprochen soliden Fundament.

Es lohnt sich also genauer hinzuschauen und sich dem besonderen Stellenwert des Wohneigentums zu widmen. Denn in Deutschland ist das Wohnen in den eigenen vier Wänden für viele Menschen ein wichtiger Baustein ihres Lebensentwurfes. Dabei geht es um weit mehr als um persönliche Wohnwünsche. Vielmehr hat das Wohneigentum eine große Bedeutung für die individuelle Altersvorsorge und Vermögensbildung. Zudem stärkt Wohneigentum die regionale Verbundenheit und kann dazu beitragen, Stadtstrukturen zu stabilisieren oder aufzuwerten. Nicht zuletzt ist das Wohneigentum wichtiger Impulsgeber für die Baukonjunktur. Deshalb hat das Wohneigentum auch in volkswirtschaftlicher Hinsicht eine sehr hohe Bedeutung. Auf lange Sicht kann der Bau zusätzlichen Wohnraums im Eigentumsbereich zudem die mancherorts deutlich angespannten Mietwohnungsmärkte entlasten.

Die Stärkung des Wohneigentums ist deshalb ein wichtiges Aufgabenfeld unserer Wohnungspolitik. Gemeinsam mit Ländern und Kommunen gilt es, verlässliche Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung zu schaffen. Vor diesem Hintergrund hat mein Ministerium gemeinsam mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. die Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“ initiiert. Unser Anliegen ist es, die große Bedeutung des Wohneigentums in den Fokus der Aufmerksamkeit zu rücken und regionale Belange in besonderer Weise zu berücksichtigen. Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wissenschaft diskutierten auf drei Regionalveranstaltungen die vielfältigen Facetten des Wohneigentums sowie innovative kommunale Strategien zur Förderung der Wohneigentumsbildung. Die vorliegende Broschüre fasst die Ergebnisse dieser

Veranstaltungen zusammen und präsentiert beispielgebende kommunale Projekte und Initiativen. Sie soll auf diese Weise ihren Teil dazu beitragen, die Beiträge aus den Konferenzen und die vorgestellten Projekte über ihren Wirkungskreis hinaus allen Interessierten für ihren Arbeitsbereich sowie anderen Städten oder Kommunen zugänglich zu machen.

Dr. Peter Ramsauer, MdB,
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Vorwort

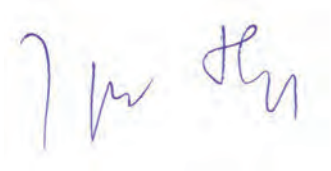
In Zeiten von Individualisierung und Pluralisierung, zunehmenden Single-Haushalten, des demografischen Wandels, der beruflich geforderten Mobilität sowie von Klimawandel und Energiewende ändern sich Ansprüche und Anforderungen an das Wohnen. Dies gilt auch für den Wunsch und die Möglichkeiten der Menschen, Wohneigentum zu bilden. Somit müssen auch Strategien und Instrumente zur Förderung von Wohneigentum im Rahmen der allgemeinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zukunftsperspektiven gestaltet und stetig angepasst werden.

Noch immer entsprechen die eigenen vier Wände in Deutschland dem Wohnwunsch des größten Teils der Bevölkerung. Auch für die individuelle Altersvorsorge und Vermögensbildung besitzt das selbstgenutzte Wohneigentum einen hohen Stellenwert. Mehr als zwei Drittel der Deutschen sehen das eigene Haus oder die eigene Wohnung als ideale Form der Alterssicherung an.

Für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. ist die Bildung von Wohneigentum ein wichtiges Handlungsfeld. Zusammen mit unseren Mitgliedern der Finanz-, Wohnungs- und Bauwirtschaft war es uns stets ein Anliegen, günstige Bedingungen für die Wohneigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten zu schaffen. Insofern ist es höchst erfreulich, dass derzeit der Erwerb von Wohneigentum durch die günstigen Finanzierungsbedingungen erschwinglicher geworden ist. Auch die 2008 erfolgte Integration des selbst genutzten Wohneigentums in die steuerlich geförderte private Altersvorsorge war ein wichtiger Schritt.

Welche Bedeutung hat Wohneigentum heute für Menschen, Politik, Stadtentwicklung und Wirtschaft? Wie kann den aktuellen Herausforderungen begegnet werden? Und wie können Bund, Länder und Kommunen dazu beitragen, dass sich möglichst breite Bevölkerungsgruppen Ihren Wunsch nach Wohneigentum erfüllen können? Diese Fragen standen unter anderem im Mittelpunkt der regionalen Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“, die der Deutsche Verband gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführt hat. Die vorliegende Broschüre

gibt eine fachliche Einführung zum Thema Wohneigentum und dokumentiert die Veranstaltungsreihe mit ihren politischen und wissenschaftlichen Vorträgen sowie Podiumsdiskussionen. Die präsentierten kommunalen Beispiele sind in einem gesonderten Kapitel aufgeführt. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



Dr. Jürgen Heyer
Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Inhalt

Die Konferenzreihe „Wohneigentum stärken“ ... 8

Wohneigentum: Hintergrund und Zukunftsperspektiven ... 10

Dimensionen des Wohneigentums ... 18

1. „Was erwarten die Menschen vom Wohneigentum und wie können Kommunen, Länder und Bund darauf reagieren?“ – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden ... 18

   Wohneigentum in seiner gesellschaftlichen Bedeutung – Erwartungen, Wünsche und Motive der Menschen (Dr. Anja Szypulski, Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie, Technische Universität Dortmund) ... 21

   Aktuelle Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung (Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende empirica ag, Berlin) ... 23

   Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Strategien zur Förderung von Wohneigentum (Rolf Müller, Gruppenleiter Wohnen und Immobilien, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn) ... 24

2. „Welche Bedeutung hat Wohneigentum für Volkswirtschaft und Altersvorsorge?“ – Nachhaltiges und bezahlbares Wohneigentum ... 26

   Wohneigentum im demografischen Wandel – eine Tour d’Horizon (Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaft und Direktor des Forschungszentrums Generationenverträge an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg) ... 29

   Wohnungsbaufinanzierung zwischen Markt- und sozialen Geboten (Prof. Dr. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft Universität Regensburg) ... 30

   Wohneigentumsförderung im Freistaat Bayern (Ministerialdirigent Joachim Paas, Leiter der Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Heinrich Rinderle, Mitglied der Geschäftsleitung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt) ... 32

3. „Wie kann Wohneigentum dazu beitragen, Stadtstrukturen zu revitalisieren?“ – Stadterneuerung und Strukturwandel ... 34

   Gestaltung und Umbau städtischer Strukturen in den neuen Bundesländern – Potenziale der Eigentumsbildung (Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, B.B.S.M. Potsdam) ... 37

   Strategien und Ansätze zur Eigentumsförderung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung (Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende, empirica, Berlin) ... 38

Gute Beispiele im Portrait 40
Das Bundesmodellprojekt St. Leonhards Garten in Braunschweig 40
Wohneigentumsstrategien der Stadt Fulda 41
Pilotvorhaben „Genial zentral“ und Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ 42
Das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ der Stadt Nürnberg 44
Das Quartier Zech in Lindau am Bodensee 45
Die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting der Stadt Regensburg 46
Förderung der Wohneigentumsbildung in Magdeburg 47
Die Verkaufsoffensiven „Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“ der Stadt Naumburg 48
Selbstnutzer-Initiative für Gründerzeitgebäude der HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH 49
Wohnangebote in der Altstadt von Neubrandenburg 51
Das Modellprojekt Möckernkiez in Berlin 52
Die lokale Partnerschaft der Cuxhavener Wohnlotsen 53
Erfolgsfaktoren für die Eigentumspolitik vor Ort 54
Anhang 57
Impressum 60

Die Konferenzreihe „Wohneigentum stärken“

Wohnen im Eigentum spielt eine wichtige Rolle für die Menschen und für eine zukunftsfähige Gesellschaft. Gleichzeitig trägt es dazu bei, attraktive, lebendige und sozial ausgewogene Städte und Gemeinden zu schaffen. Um die positiven Entwicklungsperspektiven von Wohneigentum aufzugreifen, an die Öffentlichkeit zu tragen und zu diskutieren, hatten das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. im Herbst 2011 die regionale, dreiteilige Konferenzreihe „Wohneigentum stärken“ initiiert. Bei der Konzeption, Planung und Durchführung der Reihe wurde das Ministerium unterstützt vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica Berlin ag übernahm die fachlich-wissenschaftliche Begleitung.
Mit der Veranstaltungsreihe hatte sich der Bund zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit Ländern, Kommunen, Kreditinstituten, Forschungseinrichtungen und der Wohnungswirtschaft die aktuellen Entwicklungen und Aktionsfelder der Wohneigentumsbildung zu diskutieren. Dabei sollten auch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Gleichzeitig stellten die Teilnehmer verschiedene Instrumente zur Stärkung des Wohneigentums vor. Ein Fokus lag auf konkreten Praxisbeispielen in Städten und Gemeinden. Dabei präsentierten Initiativen und Modellprojekte innovative Formen und Ansätze der Wohneigentumsbildung. Mit den Veranstaltungen in drei verschiedenen Städten und Bundesländern wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass sich die Voraussetzungen und Bedingungen für die Bildung von Wohneigentum in Deutschlands Regionen stark unterscheiden und jeweils lokalspezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden müssen.

Regionalkonferenzen in Fulda, Regensburg und Magdeburg

Die drei Konferenzen in Fulda, Regensburg und Magdeburg folgten einem ähnlichen Aufbau. So bildete jeweils eine **politische Einführung** mit Vertretern von Bund, Land und der gastgebenden Stadt den Auftakt der Veranstaltungen. Danach wurde der jeweilige thematische Schwerpunkt in wissenschaftlichen **Fachvorträgen** eingehend beleuchtet. Anschließend folgte die **Präsentation guter Beispiele** der Wohneigentumsbildung aus der Praxis. Abgerundet wurden alle Veranstaltungen von **Podiumsdiskussionen**. So hatten die Vertreter von Bund, Ländern, Finanzierungsinstituten, Wissenschaft und die Akteure aus der Praxis die Gelegenheit, sich interdisziplinär auszutauschen und strittige Punkte zu erörtern. Auch das Publikum brachte sich mit Redebeiträgen und Fragen in die Diskussionen ein.
Die intensive Beteiligung des Fachpublikums an den Diskussionen zeigte den hohen Bedarf an dieser Form des Austausches und trug zum Erfolg der Veranstaltungsreihe bei.

Die thematische Ausrichtung jeder der drei Konferenzen folgte einem anderen Schwerpunkt, um die verschiedenen Dimensionen der Wohneigentumsbildung zu diskutieren. So standen nacheinander die gesellschaftlichen Perspektiven des Wohneigentums, Finanzierung und Nachhaltigkeit und seine Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung im Fokus.

Die Regionalkonferenz im hessischen **Fulda** am **24. November 2011 „Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden“** bildete den Auftakt der Veranstaltungsreihe. Politische und fachliche Vorträge setzten sich mit der gesellschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Dimension von Wohneigentum auseinander. Über dessen Rolle für die Wohnungspolitik des Bundes sprach Staatssekretär Rainer Bomba. Dr. Anja Szypulski von der TU Dortmund setzte sich mit den Erwartungen und Wünschen der Menschen an das selbstgenutzte Eigentum auseinander. Frau Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende der empirica ag, referierte zu aktuellen Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung. Die Städte Fulda, Gotha und Braunschweig präsentierten vorbildliche Strategien und Modellprojekte.

Die Teilnehmer der zweiten Konferenz am **14. März 2012** im bayerischen **Regensburg** stellten unter dem Titel **„Wohneigentum stärken – nachhaltig und bezahlbar“** die Finanzierung und Förderung von Wohneigentum in den Mittelpunkt. Eingeleitet wurde die Konferenz durch den Parlamentarischen Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Andreas Scheuer. Der Finanzwissenschaftler Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Direktor des Forschungszentrums Generationenverträge an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, hob die

Konferenz in Magdeburg im Gesellschaftshaus am Klosterbergegarten, © Rayk Weber

Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums für die Altersvorsorge hervor. Prof. Dr. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie Regensburg, beleuchtete aktuelle Trends der Wohnungsbaufinanzierung. Joachim Paas, Abteilungsleiter der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern und Heinrich Rinderle, Mitglied der Geschäftsleitung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, stellten das Landesprogramm zur Wohneigentumsförderung in Bayern vor. Außerdem wurden erfolgreiche Kommunale Förderansätze der Städte Regensburg, Nürnberg und Lindau präsentiert.

Die dritte Veranstaltung **„Wohneigentum stärken: Wohnwünsche erfüllen – Stadtstrukturen gestalten“** fand am **10. Juli 2012** in **Magdeburg**, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, statt. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie innerstädtisches Wohneigentum in Verbindung mit städtebaulichen Maßnahmen bestehende Strukturen stabilisieren und qualitativ aufwerten kann und den Menschen gleichzeitig Möglichkeiten bietet, ihre Wohnwünsche zu erfüllen. Der politische Auftakt erfolgte durch Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Frau Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, sprach über die Potenziale der Eigentumsbildung für die Gestaltung und den Umbau städtischer Strukturen in strukturschwachen Regionen. Strategien zur Eigentumsbildung verbunden mit einer qualitätsvollen Innenentwicklung stellte Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica ag, vor. Außerdem wurden beispielhafte Ansätze und Initiativen aus Magdeburg, Naumburg, Halle (Saale), Neubrandenburg, Gotha und Berlin präsentiert.

Veranstaltungsdokumentation

Die drei Konferenzen stießen regional und bundesweit auf hohe Resonanz. Die vorliegende Broschüre zeigt als Dokumentation der dreiteiligen Veranstaltungsreihe die vielfältigen Facetten und Chancen der Wohneigentumsbildung und stellt gute kommunale Praxisbeispiele vor. Insbesondere wird dargelegt, welche Chancen sich aus den örtlichen Gegebenheiten für die Eigentumsbildung ergeben und welche Instrumente und Fördermöglichkeiten den einzelnen Kommunen zur Verfügung stehen.

Zur fachlichen Einführung in die Thematik werden zunächst **„Hintergründe und Zukunftsperspektiven“** der Wohneigentumsbildung in Deutschland näher beleuchtet. Empirische Fakten und Grafiken belegen dabei die große Bedeutung des Wohneigentums für die Wohnungspolitik.

Das Kapitel **„Dimensionen des Wohneigentums“** zeigt die Schwerpunkte, die bei den drei Regionalkonferenzen durch die politischen Beiträge, die Fachvorträge und die Podiumsdiskussionen abgebildet wurden: Gesellschaft (Konferenz Fulda), Finanzierung (Konferenz Regensburg) und Stadtentwicklung im Strukturwandel (Konferenz Magdeburg). Neben einer kurzen Einführung in die jeweilige Thematik, in die auch die politischen Aussagen der Veranstaltungen sowie die Ergebnisse der Podiumsdiskussionen einfließen, geben die **Fachvorträge** der Veranstaltungen einen umfassenden Einblick in das Thema.[1]

Das vorletzte Kapitel präsentiert **„Gute Beispiele im Portrait“**. Die meisten dieser Pilotprojekte, Entwicklungsmaßnahmen, Initiativen und Programme wurden in Vorträgen bei der Veranstaltungsreihe präsentiert.

Eine Zusammenfassung der Punkte, die eine erfolgreiche Stärkung des Wohneigentums in den Kommunen befördern, enthält das letzte Kapitel **„Erfolgsfaktoren für die Eigentumsbildung vor Ort“**.

Das Programm der einzelnen Regionalkonferenzen finden Sie im **Anhang**.

Filmvorführungen zu gelungenen Pilotprojekten

Neben Fachvorträgen, kommunalen Beispielen und Podiumsdiskussionen wurde auf jeder der drei Veranstaltungen ein **Film** über ein gelungenes Pilotprojekt der Eigentumsbildung gezeigt. Dabei präsentierten sich das Mehrgenerationenprojekt St. Leonhards Garten, der revitalisierte Stadtteil Zech in Lindau am Bodensee sowie die Gothaer Projekte „GENIAL zentral“ und die Innenstadtinitiative „Gotha lebt“. Die vor- und nachbereitende sowie die redaktionelle Arbeit dafür übernahm in allen Fällen die empirica ag. Die **Filme** befinden sich **auf einer DVD** in der Umschlagklappe dieser Broschüre.

1) Die Fachvorträge geben die Ansicht der jeweiligen Referenten wider.

Wohneigentum: Hintergrund und Zukunftsperspektiven

Vor der Zusammenfassung der einzelnen Regionalkonferenzen, der Vorträge und Praxisbeispiele, präsentiert der nachfolgende Abschnitt zunächst zentrale Hintergrunddaten und Fakten zu Wohneigentum in Deutschland. Diese basieren im Wesentlichen auf einer Auswertung von statistischem Material, Gutachten, Berichten und Untersuchungen. Nach einer Darstellung der aktuell sehr günstigen Rahmenbedingungen für die Bildung von Wohneigentum beleuchtet der Abschnitt die Bedeutung von Wohneigentum für die Gesamtwirtschaft und vor allem den Bausektor, für die Gesellschaftspolitik sowie für die Vermögensbildung und die Altersvorsorge.

Günstiges Entwicklungsumfeld für Wohneigentum

Die Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind derzeit durch die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, stabile Immobilienpreise sowie moderat steigende Haushaltseinkommen günstig. Wohneigentum ist in den letzten Jahren für viele Haushalte erschwinglicher geworden. Zudem schätzen immer mehr private Haushalte Wohneigentum als Vermögensanlage, da angesichts der Kapitalmarktkrise alternative Finanzanlagen als stärker risikobehaftet angesehen werden.[1]

Langfristig stabiler Wohnungsmarkt

Grundsätzlich ist der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland positiv einzuschätzen und von hoher Stabilität geprägt. Die Gefahr einer Preisblase wie in den USA wird von Experten nicht gesehen. Langfristige Zinsbindung, Hypothekenkredite und Bausparen, eine im internationalen Vergleich hohe Eigenkapitalquote, die Ermittlung stringenter Beleihungswerte und ein striktes Kreditrisikocontrolling der Banken sichern die Immobilienfinanzierung.[2] Ein Subprime-Segment[3] nach US-amerikanischem Muster gibt es nicht. Während es in anderen Ländern zu Verwerfungen und Turbulenzen auf dem Wohnungsmarkt kam, hatte die Finanzkrise in Deutschland keine negativen Auswirkungen auf die private Immobilienfinanzierung.[4]

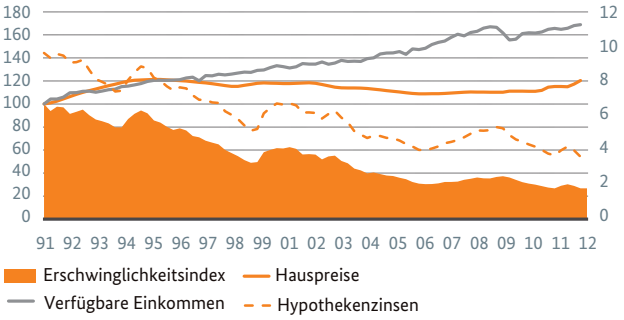
1) BMVBS (2012): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, S. 28

2) DV / GiF (2009): Wirtschaftsfaktor Immobilien - Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.

3) Das Subprime-Segment ist die Kategorie von Krediten mit der höchsten Ausfallwahrscheinlichkeit, d.h. Hypotheken, deren Schuldner nachweislich Bonitätsprobleme haben. Als die Immobilienblase in den USA platzte und die Häuserpreise sanken, kam diese Gruppe von Schuldnern als erste in Zahlungsnotstand, so dass sich die Ausfälle von Hypothekenkrediten vor allem auf das Subprime-Segment konzentrierten. Siehe: Konrad-Adenauer-Stiftung, www.kas.de/wf/de/71.7135. Stand: 20.09.2012

Niedrige Zinsen erleichtern den Wohneigentumserwerb

Hauspreise, Einkommen, Erschwinglichkeit: 1991=100 (links)
Hypothekenzinsen in % (rechts)



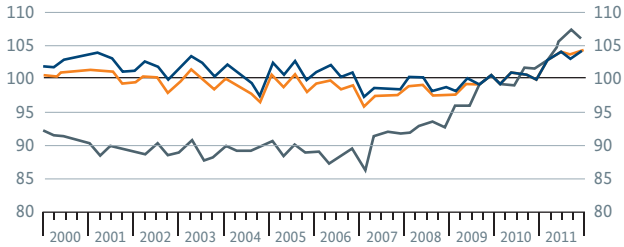
Quellen: Bundesbank, ECB, OECD, IREBS

Wohneigentum erschwinglich wie lange nicht

Trotz der aktuellen Preisanstiege in einer zunehmenden Zahl von Städten und Regionen sind die eigenen vier Wände heute aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen und der wieder leicht steigenden Realeinkommen der Haushalte so erschwinglich wie lange nicht mehr. Der durchschnittliche effektive Zinssatz deutscher Banken für private Wohnungsbaukredite mit über zehnjähriger Zinsbindung fiel seit Mitte 2008 auf einen historischen Tiefstand und lag laut Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank vom 2. Mai 2013 im März 2013 bei knapp 3 Prozent. Zum Vergleich: Anfang 2003 lag der Zins bei weit über 5 Prozent.

Entwicklung der Häuserpreisindizes für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien

2010=100



© Statistisches Bundesamt Wiesbaden, aus: Wirtschaft und Statistik Oktober 2012

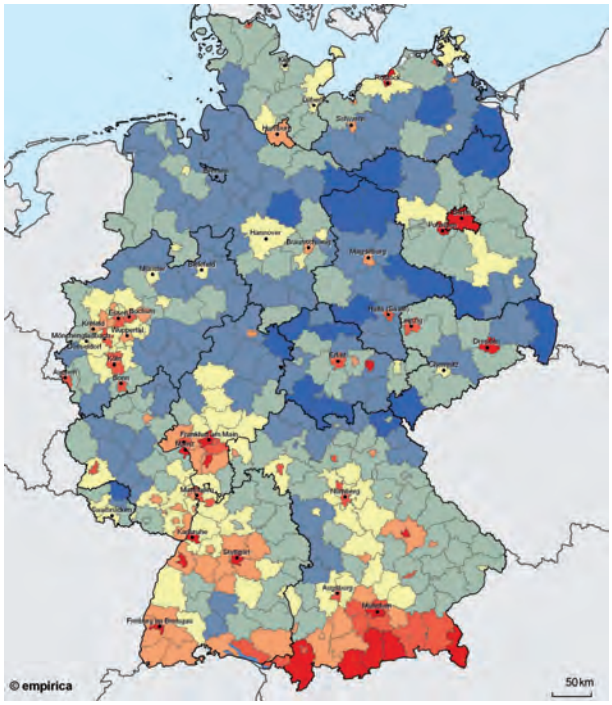
Nach Berechnungen von Dr. Klein & Co. AG beträgt im November 2012 die Standardrate für ein Darlehen von 150.000 € mit zehnjähriger Sollzinsbindung, 2% Tilgung und 80% Beleihungswert bei 575€. Ein Jahr zuvor lag diese noch bei 665€, im September 2009 bei 835 €.

4) BMVBS-Online-Publikation 4/2011. Berlin

Nach Untersuchungen des Immobilienverband Deutschland (IVD) nimmt die Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern seit 1992 fast stetig zu.[5] Modellrechnungen von LBS Research zeigen, dass Familien mit einem Kind für eine typische Finanzierung im Herbst 2010 nur noch 13 Prozent des durchschnittlichen Einkommens aufwenden mussten – nach 38 Prozent im Jahr 1994 und 21 Prozent im Jahr 2002.[6]

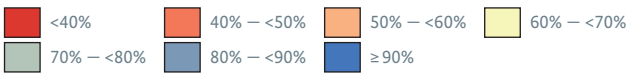
In zwei Dritteln der kreisfreien Städte und 95 Prozent aller Landkreise reichte nach Berechnungen von empirica ag im ersten Halbjahr 2011 bereits ein durchschnittliches verfügbares Haushaltseinkommen, um ein typisches Bestandsobjekt zu erwerben.[7] Dabei bestehen durch unterschiedlich hohe Immobilienpreise und Einkommensniveaus jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Regionen. Denn ob ein Eigenheim erschwinglich ist, hängt vom Verhältnis zwischen Kaufpreis und Einkommen in der jeweiligen Region ab. So könnten sich im Landkreis Fulda knapp drei Viertel, in der Stadt Magdeburg 52 Prozent und in Regensburg 32 Prozent der Haushalte Wohneigentum leisten. Die tatsächliche Quote liegt jedoch in Fulda nur bei 55 Prozent, in Magdeburg bei 16 Prozent und in Regensburg bei 26 Prozent.

Anteil Haushalte, der sich im 1. Halbjahr 2011 ein gebrauchtes Eigenheim leisten konnte



Quelle: Braun (2011)/empirica Preisdatenbank

Anteil der Haushalte, die sich ein orstübliches Eigenheim leisten können



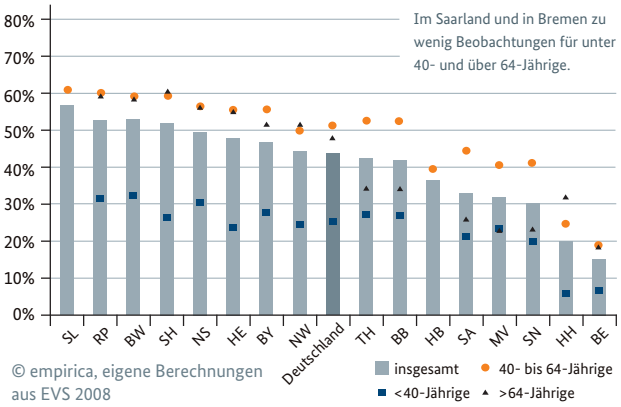
Einkommensschwelle = Mindesteinkommen zum Erwerb eines ortsüblichen, gebrauchten, Eigenheimes. Annahmen: Eigenkapital in Höhe eines Jahresnettoeinkommens vorhanden, 7% Annuität (jährliche Zins- und Tilgungsleistung für Fremdkapital), Einkommensbelastung durch Annuität maximal 35%.

Unterschiedlich sind je nach Region, Stadt bzw. konkretem Wohnstandort nicht nur die Preisniveaus, sondern auch die Perspektiven für die Wertentwicklung. Gerade in Regionen mit künftiger Bevölkerungsabnahme gilt es die Wertbeständigkeit sorgfältig zu prüfen. Doch auch dort gibt es Städte und Gemeinden, gute Standorte sowie Wohnungsmarktsegmente mit zukunftsfähigen und wertbeständigen Perspektiven für Wohneigentumsbildung. In einigen Wachstumsregionen steigen dagegen die Preise aufgrund der großen Nachfrage.

Steigende Wohneigentumsquote

Das günstige Umfeld für die Wohneigentumsbildung spiegelt sich in einer steigenden Wohneigentumsquote wider. Zwischen 2006 und 2010 ist der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen von 41,6 auf 45,7 Prozent gestiegen.[8] Bezogen auf die Bevölkerung – und nicht auf Wohnungen – leben bereits heute über die Hälfte der Menschen in den eigenen vier Wänden, da in Wohneigentümerhaushalten durchschnittlich mehr Personen leben als in Mieterhaushalten. Das BBSR geht in seiner Wohnungsmarktprognose bis 2025 von einem weiteren Anstieg der Wohneigentumsquote um mehr als 4 Prozent aus.[9] Vor allem in den neuen Bundesländern gab es einen schnellen Nachholprozess. Seit 1993 stieg dort die Eigentumsquote von 26,1 Prozent auf 34,4 Prozent an. Damit ist zwar noch nicht die Quote der alten Länder erreicht. Doch hat sich das Niveau bei den

5) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland, S. 99f
6) LBS Research: 2010 ist Jahr des günstigen Hauskaufs. Pressemitteilung vom 06.12.2010
7) LBS Research: Eigenheimkauf fast überall machbar. Pressemitteilung vom 03.10.2011
8) BMVBS: Wohnen und Bauen in Zahlen 2011/2012. Berlin, Juni 2012
9) BBSR: Wohnungsmärkte im Wandel: Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn, 2010



30- bis 40jährigen, also den typischen Eigentumsbildnern, sowie Haushalten zwischen 40 und 50 Jahren noch stärker angeglichen.[10] Über Kohorteneffekte wird in den nächsten Jahren eine weitere Angleichung der Gesamtquote erfolgen.

Nicht nur zwischen West- und Ostdeutschland, sondern auch von Bundesland zu Bundesland sowie zwischen einzelnen Regionen variiert die Wohneigentumsquote stark. Das Saarland liegt mit knapp 64 Prozent an der Spitze. Schlusslicht bildet Berlin mit gerade einmal 15 Prozent. Allgemein lässt sich feststellen, dass es in ländlichen Räumen mit Quoten bis zu 75 Prozent weit mehr Wohneigentümer gibt als in der Stadt und dort wiederum eine höhere Quote in den Klein- und Mittelstädten als in den Großstädten.

Gesamtwirtschaftliche Bedeutung und gestiegene Bautätigkeit

Selbstnutzer ebenso wie Privatvermieter sind ein zentrales Element des deutschen Wohnungsmarktes und der Bautätigkeit. Rund 16,5 Millionen der 36,1 Millionen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden nutzen die Eigentümer selbst.[11] Gut ein Drittel wird von privaten Kleinvermietern bewirtschaftet. Rund 88 Prozent der Einfamilienhäuser und 59 Prozent der Zweifamilienhäuser werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden zu 17 Prozent selbst genutzt.[12]

Eigenheime dominieren den Neubau

Der Eigentumsbereich prägt in den letzten Jahren mit einem Anteil von ca. 70 Prozent die Neubautätigkeit. Insgesamt stieg der Wohnungsneubau erstmals im Jahr 2010 und verstärkt 2011 wieder deutlich an: um 23.800 auf 183.110 Wohneinheiten. Die stärksten Steigerungen verzeichneten mit 20 Prozent die Eigentumswohnungen. Absolut wurden mit 97.015 am meisten Wohnungen in Eigenheimen gebaut (im Vorjahr 85.367). Dass der Trend künftig anhält, belegen die 239.465 Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2012 (nach 187.800 in 2010 und 228.400 in 2011).[13] Die wachsende Wohnungsbautätigkeit erfolgt vor allem in Ballungsgebieten mit Bevölkerungswachstum.

Großteil des Erwerbs im Bestand

Seit etwa dem Jahr 2000 findet der Großteil der Eigentumsbildung durch Bestandserwerb statt. So berechnet das Institut für Städtebau, Wohnungsbau und Bausparwesen für das Jahr 2010, dass vier Fünftel der 533.000 verkauften Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus dem Bestand erworben wurden.[14] Dies ist nicht nur kostengünstiger als neu gebautes Wohneigentum, sondern bietet häufig auch zentralere Lagen. Durch den Generationenwechsel stieg die Vielfalt der Angebote, so dass der Bestandsmarkt größer und attraktiver für verschiedene Wohnwünsche geworden ist.[15] Verbunden mit dem Bestandserwerb sind häufig anschließende Sanierungen oder Modernisierungen.

Wohneigentumsbildung schafft Arbeitsplätze

Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind damit wichtige Träger der Bautätigkeit. Im Jahr 2012 betrug das gesamte Bauvolumen im Wohnungsbau rund 131 Milliarden Euro. Der Großteil entfiel mit 101,5 Milliarden Euro auf Bestandsmaßnahmen.

10) BBSR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011
11) Zusammen mit Wohnungen in Wohnheimen, und Nicht-Wohngebäuden bestehen 40,5 Mio. Wohnungen, davon sind ca. 37 Mio. bewohnt. Statistisches Bundesamt: Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010: Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte.
12) BMVBS (2012): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 29.
13) Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 14.03.2013–101/13.
14) IfS (2012): Vier Fünftel der Erwerbe von Wohneigentum erfolgen aus dem Bestand. Pressemitteilung.
15) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland, S.101

Davon entfallen nach Berechnungen des BBSR etwa 60 Prozent auf selbstnutzende Eigentümer.[16] Noch deutlicher wird das Neubauvolumen in Höhe von 29,6 Milliarden Euro vom Eigenheimbau mit 21,6 Milliarden Euro geprägt.[17]

Der Bau eines Eigenheims und die Modernisierung sind arbeitsintensiv und werden zumeist durch örtliche Bau- und Handwerksunternehmen ausgeführt. So werden zahlreiche Arbeitsplätze in der deutschen Bauwirtschaft und im heimischen Handwerk geschaffen und bewahrt.

Bedeutung für die Gesellschaft

Wohneigentum hat eine große individuelle Bedeutung für viele Menschen, indem es vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheit bei der Erfüllung von Wohnwünschen bietet. Gleichzeitig stärkt es die regionale und lokale Verbundenheit, fördert und fordert Eigenverantwortung und Eigeninitiative und wirkt positiv auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt vor Ort. Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln häufig einen besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Wohneigentum unterstützt die Identifikation mit dem Wohnumfeld und trägt zur Stabilisierung von Wohnquartieren bei.

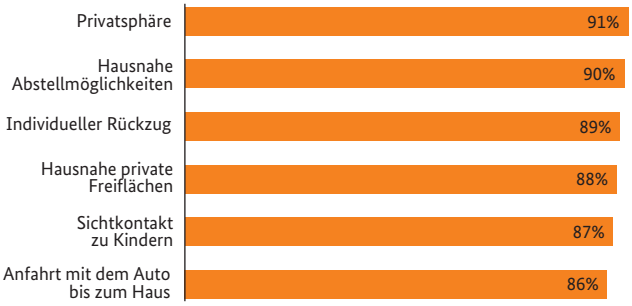
Wünsche und Hindernisse bei der Eigentumsbildung

Nach wie vor wünschen sich die meisten Menschen bei den vier Wänden etwas „Eigenes", das sie frei gestalten und selbst bestimmen können. Laut einer Umfrage von LBS Research aus dem Jahr 2011 ist das Argument, sein eigener Herr zu sein, für 96 Prozent der Bundesbürger ein Grund, Wohneigentum zu erwerben. Eine Befragung von Mietern durch TNS - Infratest im Auftrag des Bundes im Jahr 2011 ergab, dass etwa jeder dritte Mieter sich vorstellen kann, in den nächsten Jahren Wohneigentum zu erwerben.[18] Gerade jüngere Mieter im Alter bis zu 35 Jahren träumen vom Wohneigentum. Die tatsächlichen Zahlen zeigen allerdings, dass nicht alle diesen Wunsch auch in die Tat umsetzen. Hauptgründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind Unsicherheiten, wie sich die eigene finanzielle Situation entwickelt, jedoch weniger die fehlende Finanzierung. Nur 26 Prozent der Mieterhaushalte gab als wesentliches Hindernis an, dass sie keinen Kredit von den Banken erhalten hätten. Dagegen geben jeweils drei Viertel an, dass ihnen die eigene finanzielle Situation zu unsicher sei, das Eigenkapital fehle oder sie sich nicht langfristig verschulden wollen.[19]

Familienfreundlichkeit

Gerade für Familien mit Kindern hat Wohneigentum eine besondere Attraktivität. Dies hängt auch damit zusammen, dass Familien ihre Wünsche auf dem Mietwohnungsmarkt in manchen Regionen schwerer realisieren können. So liegt z. B. die durchschnittliche Fläche einer Eigentümerwohnung von Haushalten mit Kindern bei 137,2 m², höher als bei entsprechenden Mieterhaushalten, denen 88 m² durchschnittliche Wohnfläche zur Verfügung stehen.[20] Haushalte mit Kindern weisen eine höhere Wohneigentumsquote auf als Singlehaushalte oder kinderlose Paare. Sie machen nur 31 Prozent der Gesamtbevölkerung, aber 58 Prozent der Wohneigentümer aus. Zum Vergleich: die 39 Prozent Single-Haushalte stellen nur einen Anteil von 12 Prozent bei den Wohneigentumsbildnern. Familien mit Kindern bilden mit 62 Prozent auch nach wie vor die größte Gruppe unter den Erwerbern von Wohneigentum.[21]

Auswahlkriterien der Familienhaushalte für Wohnen/hausnahen Bereich



© empirica,
aus: Bundesweite Repräsentativbefragung im Auftrag der Wüstenrot Stiftung „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden", 2008.

Dementsprechend steht eine attraktive Gestaltung der Rahmenbedingungen des Wohneigentums für Familien im Fokus der Bundespolitik. Auch die Länder setzen ei-

16) BBSR (2011): Struktur der Bestandsinvestitionen. BBSR Kompakt 12/2011, S. 3.
17) Bauen und Wohnen, S. 69
18) TNS Infratest (2011): unveröffentlichte Studie im Auftrag des BMVBS/BBSR
19) TNS Infratest (2011): unveröffentlichte Studie im Auftrag des BMVBS/BBSR
20) BBSR (2012): BBSR – Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Mikrozensus 2012 – Zusatzerhebung Wohnen
21) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte 2011, S. 97.

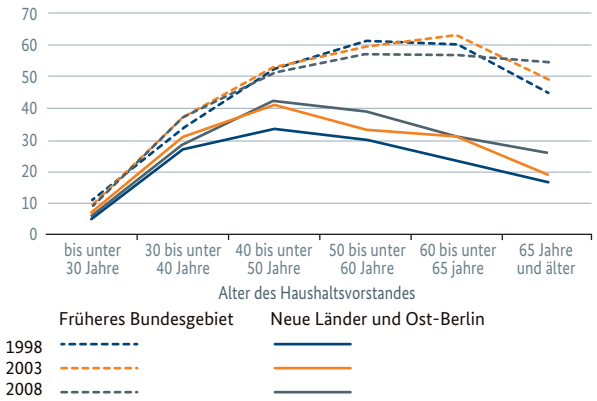
nen Schwerpunkt bei der sozialen Wohnraumförderung für die Familien[22]. Außerdem richten zahlreiche Kommunen ihre kommunale Bauland- und Wohneigentumspolitik auf Haushalte mit Kindern aus.

Viele Eigentümer auch in der Rentnergeneration

Allerdings spielt Wohneigentum auch für ältere Menschen heute eine viel größere Rolle als in der Vergangenheit. Knapp ein Drittel aller Wohneigentümer in Westdeutschland ist heute älter als 65 Jahre. In den neuen Bundesländern ist der Anteil mit 26 Prozent etwas geringer.[23] Ein Vergleich der Wohneigentumsquote in verschiedenen Altersklassen über die Zeit – also z. B. der heute über 65- bis 80-Jährigen mit derselben Altersgruppe im Jahr 1991 – zeigt, dass die Wohneigentumsquote bei den älteren Haushalten am stärksten gestiegen ist. Das liegt vor allem an der starken Eigentumsbildung in den 1970er und 80er Jahren und zeigt die Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge. Weitere Gründe sind gestiegene Einkommen und Vermögen, vor allem durch Erbschaften.[24] Nach den Zahlen der Mikrozensus Zusatzerhebung 2010 ist die Eigentumsquote in den alten Bundesländern in der Gruppe der über 60jährigen mit 60,3 Prozent am höchsten. In den neuen Bundesländern entfällt der höchste Anteil der 50 bis 60jährigen mit 44,9 Prozent auf diese Gruppe, da ältere Generationen bedingt durch die historische Entwicklung weniger Gelegenheit hatten, Wohneigentum zu bilden.

Eigentümerquoten nach Alter des Haushaltsvorstandes 1998, 2003 und 2008

Anteil Eigentümer in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Statistisches Bundesamt: Einkommens- und Verbraucherstichproben 1998, 2003 und 2008
© BBSR Bonn 2011

22) BMVBS (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau. Endbericht. S.12 f.
23) DV / GiF (2009): Wirtschaftsfaktor Immobilien, S. 135
24) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 98.

Mehr Wohneigentum für Jüngere

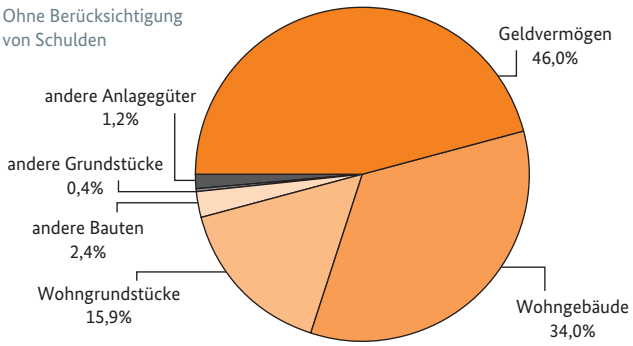
Die vergleichsweise niedrige Wohneigentumsquote bei jungen Haushalten mag auch darin begründet liegen, dass in Deutschland in der Regel nur einmal im Leben das „Haus für 100 Jahre“ erworben wird. Hier ist ein Vergleich mit anderen europäischen Ländern interessant, wo die so genannte „Housing Ladder“ – also die „Eigentumskarriere“ erklommen wird. Wohneigentum wird sukzessive durch mehrfache Erwerbsvorgänge aufgebaut, in dem die für die jeweilige Lebenssituation passende Wohnimmobilie gekauft wird. Danach schaffen sich junge Menschen zum Beispiel zunächst eine kleine, günstige Wohnung an und später bei der Familiengründung ein größeres, teureres Haus. Schließlich kann im Alter ein erneuter Wohnungswechsel erfolgen, wenn sich nach Auszug der Kinder der Haushalt verkleinert und andere Bedürfnisse auftreten – etwa nach Barrierefreiheit oder Erreichbarkeit von altersgerechten Angeboten.

Vermögensbildung und Altersvorsorge

Wohneigentum hat einen hohen Stellenwert für die individuelle Vermögensbildung und Altersvorsorge. Je nach Berechnungen sind mehr als die Hälfte des gesamten Privatvermögens in Deutschland in Immobilien angelegt. Selbst genutztes Wohneigentum stellt damit gemessen am Gesamtvermögen die wichtigste

Verteilung des Vermögens der privaten Haushalte 2006

Ohne Berücksichtigung von Schulden



Quelle: Deutsche Bundesbank, ZEW-Berechnungen

Anlageform dar. Der durchschnittliche Bruttowert dieser Vermögensform belief sich 2007 auf 144.000 Euro und ist seit 2002 um 3 Prozent gestiegen.[25] 88 Prozent der Wohnbauten waren im Jahr 2009 im Eigentum privater Haushalte, womit sich deren Anteil seit 1991 um 4 Prozentpunkte erhöht hat.

Wohneigentum als Altersvorsorge

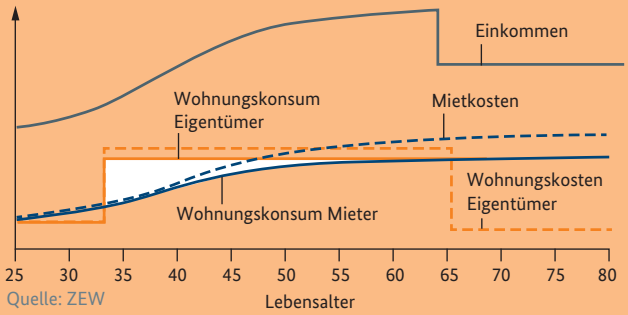
Die sich wandelnde Altersstruktur und die zunehmende Bedeutung einer zusätzlichen privaten Altersvorsorge ergänzend zur gesetzlichen Rentenversicherung erhöhen die Bedeutung von Immobilien für die Alterssicherung. Nach einer jährlich durchgeführten Studie des Allensbach Instituts betrachten knapp zwei Drittel der Deutschen das eigene Haus oder die eigene Wohnung als ideale Form der Alterssicherung. Bei Berufstätigen mit Kindern liegt der Anteil bei 70 Prozent, und selbst bei jungen Berufstätigen bis 29 Jahren kommt das Eigenheim auf 50 Prozent der Nennungen.[26]

Bereits heute spielt für die Rentnergeneration Wohneigentum eine viel wichtigere Rolle. So ist der Anteil von Immobilien am Privatvermögen für Rentnerhaushalte mit 70 bis 80 Prozent deutlich höher.[27]

Neben der Vermögensbildung liegt der wesentliche Nutzen von Wohneigentum für die Altersvorsorge in der Mietersparnis im Rentenalter. Eigentümerhaushalte mit niedrigeren Einkommen geben dann für Wohnen durchschnittlich unter 10 Prozent ihres Einkommens aus (inklusive Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilie), Mieter dagegen 30 Prozent.[28] Dafür haben Selbstnutzer während des Berufslebens einen größeren Anteil des zu dieser Phase meist höheren Einkommens für die Immobilienfinanzierung aufgewendet als die Wohnkosten von Mieterhaushalten. Der Wohnkonsum wird damit über den Lebenszyklus geglättet, indem

25) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 15
26) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 20
27) BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 20
28) Einkommen und Vermögensbildung in Deutschland – Sonderauswertungen der EVS 2003 und der empirica-Preisdatenbank (2007)

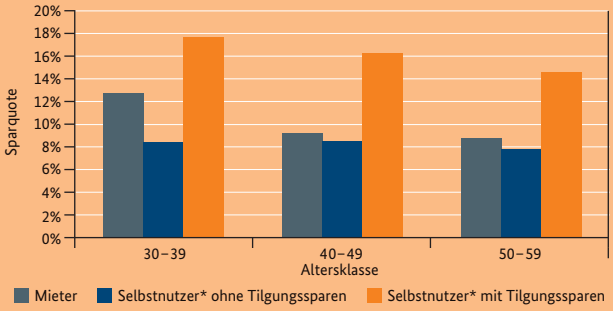
Einkommen, Wohnungskonsum und Wohnkosten bei selbst nutzenden Wohnungseigentümern und Mietern



Quelle: ZEW

Sparquoten von Mietern und Eigentümern im Vergleich

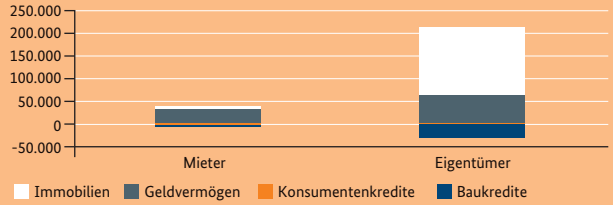
Auswahl: Mittlere Sparquoten der Haushalte mit alterstypischem Haushaltsnettoeinkommen (2.500 – 3.000 Euro/Monat)



*mit Restschulden Baukredite (Tilgungssparen = Tilgung von Baukrediten)

© empirica, aus: Braun (2007) / EVS 2003

Vermögenswerte am Vorabend des Ruhestandes



© empirica, aus: Braun (2010) / EVS 2008

Statistiken belegen, dass Eigentümerhaushalte im Durchschnitt mehr sparen als Mieterhaushalte der gleichen Einkommensklassen.[1] Dies liegt an den selbst auferlegten „Zwangssparprozessen“ durch den Erwerb von Wohneigentum. In Geldanlagen legen Mieter und Eigentümer etwa gleich viel zurück. Letztere sparen darüber hinaus in Form der Tilgungsleistungen. Durch beides zusammen – Geld- und Tilgungssparen – ist die Sparquote der Eigentümer etwa doppelt so hoch wie die der Mieter. Im Ergebnis verfügen zur Pensionierung Wohneigentümer im Durchschnitt über ein weit größeres Vermögen als Mieterhaushalte. Offen bleibt, ob Wohneigentum die Menschen „sparsamer“ macht oder ob die „Sparsameren“ eher Wohneigentümer werden. Unbestreitbar ist, dass Wohneigentümer nach Tilgung der Kredite durch geringere Wohnkosten mehr sparen können als Mieter.

1) Vgl. Braun, R. (2007), Einkommen und Vermögensbildung in Deutschland – Sonderauswertungen der EVS 2003, empirica-Studie im Auftrag der LBS, Berlin.

finanzielle Belastungen in frühere Phasen des Erwerbslebenszyklus verschoben werden.[29]

Neben der Mietersparnis ist die private Wohnungsvermietung als Altersvorsorgeinstrument nicht zu vernachlässigen: rund ein Fünftel der selbstnutzenden Wohneigentümer verfügt über Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Bei dieser Gruppe bestehen über 25 Prozent der Alterseinkommen aus „gesparten" Wohnkosten und Mieteinnahmen. Darüber hinaus bilden selbstnutzende Immobilieneigentümer im Durchschnitt auch höhere Geldvermögen als Haushalte, die zur Miete wohnen.

Eigenheimrente

Als wichtigen Baustein der privaten Altersvorsorge hat die Bundesregierung mit dem Eigenheimrentengesetz im Jahr 2008 das selbstgenutzte Wohneigentum besser in die steuerlich geförderte kapitalgedeckte private Altersvorsorge integriert.[30] Mit dem so genannten „Wohn-Riester" steht ein Instrument zur Verfügung, um das geförderte Altersvorsorgevermögen und die gewährten Riester-Zulagen für den Eigenheimerwerb einzusetzen. Mit dem Entwurf zum Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz hat die Bundesregierung Ende 2012 einen Gesetzentwurf auf den Weg gebracht, um das Modell der Eigenheimrente noch attraktiver zu machen.

Die Grundzulage beträgt 154 Euro und die Kinderzulage 185 Euro bzw. für Kinder, die nach dem 31. Dezember 2007 geboren sind, 300 Euro. Insgesamt kann der jährliche Zuschuss zum Beispiel bei einem Ehepaar mit zwei Kindern, beide nach dem 31. Dezember 2007 geboren, bis zu 908 Euro betragen. Die geleisteten Aufwendungen für einen Altersvorsorgevertrag können bis zu einer Höhe von 2.100 Euro (abzüglich Zulage) steuerlich geltend gemacht werden.[31]

Die Eigenheimrente findet eine sehr positive Resonanz und Akzeptanz am Markt. Bisher sind über 900.000 Verträge abgeschlossen worden. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales meldet für 2011 knapp 300.000, im ersten Halbjahr 2012 gut 130.000 neue Verträge bei Eigenheimrenten.[32] Damit liegt diese Vorsorgeform auf Platz zwei aller Riester-Neuverträge.

Weitere Förderung von Bund und Ländern

Neben der Eigenheimrente unterstützt der Bund auch das Bausparen durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien in Höhe von durchschnittlich bis zu 500 Millionen Euro jährlich in den vergangenen Jahren. Hinzu kommt eine Förderung durch Arbeitnehmer-Sparzulagen in Höhe von 70 Millionen Euro jährlich, die gemeinschaftlich von Bund, Ländern und Kommunen getragen wird. Gleichzeitig erleichtern die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW-Förderbank die Finanzierung von Wohneigentum sowie den Neubau energiesparender Gebäude über zinsgünstige Darlehen.

Einkommensschwachen Wohnungseigentümern gewähren Bund und Länder gemeinsam durch das **Wohngeld** eine finanzielle Unterstützung zur Überwindung von Notlagen. Im Jahr 2011 erhielten rund 70.000 Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum einen Lastenzuschuss.

Und schließlich unterstützt die **soziale Wohnraumförderung**, die seit 2006 in die Zuständigkeit der Länder übergegangen ist, die Bildung von Wohneigentum von einkommensschwächeren Haushalten. Bis 2013 leistet der Bund hierfür jährliche Kompensationszahlungen in Höhe von 518 Millionen Euro an die Länder. Zwischen 2007 und 2010 wurden mehr als 50 Prozent der Mittel für Eigentumsmaßnahmen eingesetzt, wobei je nach Bundesland die Anteile unterschiedlich sind. Im Jahr 2010 entfielen von den 57.643 geförderten Wohnungen 26.798 auf Eigentumsmaßnahmen.[33]

Insgesamt tragen die Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen besonders zur Entlastung von Schwellenhaushalten mit niedrigerem und mittlerem Einkommen bei, wie z. B. Familien mit Kindern, die die hohen Immobilienpreise ohne öffentliche Unterstützung nicht finanzieren können. Die Zahlen belegen die Bedeutung der staatlichen Unterstützung bei Investitio-

29) DV / GiF (2009): Wirtschaftsfaktor Immobilien, S. 131
30) BBSR (2011): Wohn- und Immobilienmärkte in Deutschland, S. 37
31) Finanztest 2/2009
32) BMAS: Entwicklung privater Altersvorsorge, Stand 30.06.2012
33) BMVBS (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau. Endbericht S.10 f.

nen in das Wohneigentum. 73 Prozent der Eigentümer, die ihre Immobilie selbst finanziert haben, haben eine Förderung in Anspruch genommen. Unter den Personen, die einen Kauf oder Bau beabsichtigen, geben 39 Prozent an, dass sie ihre Pläne nur mit staatlicher Hilfe umsetzen können.[34] Staatliche Förderung ist „für mich ein Anreiz zu bauen/zu kaufen“ sagen 63 Prozent der Bundesbürger zwischen 16 und 29 Jahren und 53 Prozent zwischen 30 und 49 Jahren.[35]

34) Prognos AG
35) Institut für Demoskopie Allensbach/Postbank AG

Dimensionen des Wohneigentums

Verschiedene Dimensionen des Wohneigentums wurden in der Veranstaltungsreihe aufgegriffen und in den Konferenzen näher beleuchtet. Im Zentrum standen dabei zunächst der **Mensch**, der ein Haus oder eine Wohnung erwerben möchte, sowie seine Ansprüche und Wünsche. Auch die Rolle der Kommunen, die vor Ort günstige Rahmenbedingungen für den Wohneigentumserwerb schaffen können, wurde intensiv erörtert. Angesichts der **unterschiedlichen finanziellen Leistungsfähigkeit** der Wohneigentumsbildner wurden auch differenzierte Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten diskutiert, die den verschiedenen Bevölkerungsschichten gerecht werden. Da viele Regionen von rückläufigen Bewohnerzahlen, Binnenwanderung und Strukturproblemen geprägt sind, lag abschließend der Fokus darauf, den Beitrag des Wohneigentums zur **Stabilisierung** von Quartieren und Stadtstrukturen zu erörtern.

1. „Was erwarten die Menschen vom Wohneigentum und wie können Kommunen, Länder und Bund darauf reagieren?“– Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden

Die individuellen Beweggründe der Menschen, sich ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen bzw. zu bauen, sind vielschichtig. Egal ob der Gedanke an die Altersvorsorge, mehr Platz für die Familie oder Unabhängigkeit den Ausschlag geben – allgemein hat Wohneigentum in Deutschland einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert. Trotz aktuell stabiler Wohnungsmärkte stehen Menschen, die gerne in den eigenen vier Wänden leben möchten, vor verschiedenen Herausforderungen. Dazu zählen u. a. die zunehmend geforderte Mobilität im Arbeitsleben, regionale Unterschiede auf den Wohnungsmärkten, z. B. zwischen Gebieten mit Leerstand und von Wohnungsengpässen geprägten Ballungszentren, der demografische Wandel und die Belange von Klimaschutz und Energieeinsparungen. Wohnwünsche der Erwerber und Handlungsmöglichkeiten der Kommunen waren deshalb die Themen der ersten Regionalkonferenz **„Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden“ am 24. November 2011 in Fulda.**

„Unser Ziel ist es, Multiplikatoren und Akteure vor Ort zu erreichen. Wir wollen das Bewusstsein für das Wohneigentum stärken und verschiedene Modelle von Städten und Gemeinden zur Unterstützung der Eigentumsbildung präsentieren“, sagte **Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.** Als Erfolgsfaktoren der Wohneigentumsbildung kristallisierten sich bei der Veranstaltung innovative Wohnformen, Beteiligungskonzepte und ein lokal angepasstes Angebot heraus. Zahlreiche Teilnehmer wiesen

Wohnprojekt „Werkpalast“ in Berlin-Lichtenberg, © C. Muhrbeck

Rainer Bomba, © Ralph Leupolt

darauf hin, dass eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum vorhanden sei. Entscheidend bei der Wohneigentumsbildung sind auch die differenzierten Wohnverhältnisse in Deutschland. Darauf wies **Rüdiger Wiechers** hin, **Schatzmeister des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung**. Während es z. B. im Rhein-Main-Gebiet um Frankfurt Bedarf für Wohnungsneubau gebe, müssten andere Gebiete den Rückgang der Bevölkerung bewältigen. Daher ist beim Erwerb zunehmend auf die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie und insbesondere einen guten Standort zu achten.

Rüdiger Wiechers, © Ralph Leupolt

Egal ob Wachstums- oder Schrumpfungsregion: die Popularität der Innenstädte steigt. Hier müssen die Städte und Gemeinden ein attraktives Angebot schaffen. „Bisher wählen viele Menschen das Eigenheim am Stadtrand mangels besserer Alternativen weil sich ihre Wünsche in der Stadt nicht realisieren lassen“, so **Petra Uertz, Bundesgeschäftsführerin des Verbandes Wohneigentum e.V.** Den Kommunen kommt also die Aufgabe zu, die Rahmenbedingungen für die verschiedenen Zielgruppen optimal zu gestalten. „Sie müssen die Fäden in die Hand nehmen“, betonte **Ulrich Müller, Vorstand des Katholischen Siedlungsdienstes e.V.** Dabei gilt es, Verdrängungseffekte zu vermeiden oder zu mildern und eine soziale und generationenübergreifende Durchmischung zu erhalten. Insbesondere familien- und seniorenfreundliche Strategien sind erforderlich. „Ein altersgerechtes Umfeld und Barrierefreiheit, innovative Wohnformen und eine gute infrastrukturelle Ausstattung werden zunehmend bedeutender“, betonte **Werner Müller, Abteilungsleiter im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung,** mit Blick auf die qualitative Veränderung der Nachfragestruktur. Das habe auch für die vom demografischen Wandel betroffene Gastgeberstadt Fulda Relevanz, erläuterte **Oberbürgermeister Gerhard Möller.**

Von links: Petra Uertz und Bärbel Ernst, © Ralph Leupolt

Ulrich Müller, © Ralph Leupolt

Wolfgang Zwafelink, © Ralph Leupolt

Dr. Ute Redder, © Rayk Weber

Rolf Müller und Cornelia Zuschke, © Ralph Leupolt

Werner Müller, © Ralph Leupolt

Gerhard Möller, © Ralph Leupolt

Das Modell der Baugruppen bietet die Möglichkeit, einseitigen Bewohnerstrukturen in einem Quartier entgegen zu wirken. In partnerschaftlichem Planungs- und Dialogverfahren können die Interessen der zukünftigen Bewohner dabei bereits in der Planungsphase mit einbezogen werden. Die Kommunen nehmen in diesen Prozessen zunehmend aktiv die wichtige beratende und moderierende Rolle ein. „Förderung hilft dabei, die erste Schwelle zu überwinden und mehr Planung und Begleitung bei innovativen Wohnformen zu organisieren“, sagte **Wolfgang Zwafelink, Stadtbaurat a. D.**, der das Bundesmodellvorhaben „St. Leonhards Garten“ in Braunschweig initiierte (siehe Seite 38). Die Kommunen können die bauliche Qualität eines Quartiers durch städtebauliche Rahmenplanungen sowie Gestaltungsrichtlinien sichern, weil diese sich positiv auf die Wertbeständigkeit der Immobilien auswirken. Auf Seiten der Wohneigentumsbildner werden schon in der Planungs- und Bauphase ein hohes Engagement und die Identifizierung mit dem Gesamtprojekt ausgebildet. Dies sind wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung. Dieses Verantwortungsbewusstsein setzt sich auch nach dem Erwerbsprozess fort, und trägt oft zu einer positiven Entwicklung im Quartier bei.

In der **Podiumsdiskussion** waren sich die Teilnehmer einig, dass Eigentümer sich in der Regel stärker mit ihrem Umfeld und ihrer Stadt identifizieren, was eine verbindliche, stabilisierende und integrierende Wirkung hat. Wichtig sei es auch, einen intensiveren Austausch zwischen den Kommunen zu etablieren, so **Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**. Diese ermögliche den Wissenstransfer, gelungene Ansätze und Beratungslösungen.

Das Programm der Konferenz „Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden“ finden Sie im Anhang (S. 57).
Im Kapitel „Gute Beispiele im Portrait“ sind die auf der Konferenz vorgestellten Praxisbeispiele aufgeführt.
- St. Leonhards Garten, Braunschweig (S. 40)
- Wohneigentumsstrategien der Stadt Fulda (S. 41)
- Pilotvorhaben „GENIAL zentral“ und Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ (S. 42 f.)

Die übergreifenden Fachvorträge sind in den nachfolgenden drei Unterkapiteln zusammengefasst.

Dr. Anja Szypulski, © Ralph Leupolt

Wohneigentum in seiner gesellschaftlichen Bedeutung – Erwartungen, Wünsche und Motive der Menschen

(Dr. Anja Szypulski, Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie, Technische Universität Dortmund)

Der hohe gesellschaftliche Stellenwert des Wohneigentums wird seit Jahrzehnten durch Wohnwunsch-Befragungen dokumentiert. Für viele Menschen sind die eigenen vier Wände die größte wirtschaftliche Entscheidung ihres Lebens. Nach wie vor ist das freistehende Einfamilienhaus für die Mehrheit der Bevölkerung der Wohnwunsch Nummer ein. Dies sollte jedoch kritisch hinterfragt werden, bringt doch gerade das Haus am Stadtrand mit Zersiedelung und hoher Automobilität auch negative Konsequenzen mit sich.

Seit den 1950er Jahren ist Eigentumsbildung kontinuierlich ein wichtiges Ziel der Wohnungspolitik – über alle Parteigrenzen hinweg. Der hohe Stellenwert der Wohneigentumsbildung resultiert aus dem Zusammenwirken einer Vielzahl von – in Wissenschaft und Politik durchaus unterschiedlich gewichteten – Aspekten: Wohneigentum wird als Säule der Altersvorsorge immer wichtiger. Es trägt zur Entlastung der öffentlichen Haushalte und Wohnungsmärkte bei, leistet einen Beitrag zum Wachstum der Bauwirtschaft und kann die Stabilisierung von Quartieren unterstützen. Auch befördert es die soziale und wirtschaftliche Integration von Migranten.

Die Motivation für den einzelnen, sich ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung anzuschaffen, hat viele Dimensionen: Wohnsicherheit, Unabhängigkeit vom Vermieter, mehr Selbstverwirklichungs- und Aneignungsspielräume oder geringe äußere Zwänge sind einige von ihnen. Zudem gilt das eigene Haus als Symbol für Lebenserfolg und gesellschaftlichen Aufstieg. Auch die emotionale Bedeutung spielt eine große Rolle. Sie äußert sich im Wunsch der Menschen „nach etwas Eigenem“, nach einem dauerhaften, vererbbaren Wert und einem stabilen Rahmen für ein intaktes Familienleben.

Dass es in Deutschland trotz des hohen Ansehens von Wohneigentum eine vergleichsweise geringe Eigentumsquote gibt, ist auch auf den sicheren und attraktiven Mietermarkt zurückzuführen. So gab es z. B. nach dem Zweiten Weltkrieg einen sehr ausgeprägten Mietwohnungsbau. Das langfristige Wohnen zur Miete ist gesellschaftlich akzeptiert und hat generell hohe Wohnstandards zu bieten. Auch staatliche Sicherungssysteme und andere Möglichkeiten zur privaten Altersvorsorge machen den Erwerb von Wohneigentum nicht zwingend notwendig.

Wer aber sind die Menschen, die sich Häuser bauen? Und sind bei den Wohneigentumsbildnern Veränderungen zu verzeichnen? Wohneigentum wird insbesondere von Familien mit Kindern gebildet. Tatsächlich sorgen der demografische Wandel und die regionalen Unterschiede dafür, dass die Anzahl der für die Bildung von Wohneigentum relevanten Altersgruppe der jungen Familien schrumpft. Gleichzeitig bekommen Senioren immer mehr Gewicht auf dem Wohnungsmarkt: für sie müssen passende, altersgerechte Angebote geschaffen werden. Auch bei Migranten wächst die Wohneigentumsquote: Diese stieg zwischen 2006 und 2010 um 17 Prozent an und lag damit im Jahr 2010 bei 26 Prozent.[1] Trotz des Anstiegs der Eigentumsquote bestehen nach wie vor starke soziale Unterschiede beim Zugang zum Wohneigentum. Die Eigentumsbildung konzentriert sich auf die einkommensstarken Haushalte; Haushalte mit niedrigerem Einkommen hatten es in den letzten Jahren zunehmend schwerer, Wohneigentum zu bilden.

Neben der Pluralisierung von Lebensform sind die Flexibilisierung der Arbeitsmärkte und die damit verbundene Veränderung der Erwerbsbiographien wichtige Einflussfaktoren für die Bildung von Wohneigentum. So gewinnen in Zeiten zunehmend geforderter Mobilität die Transaktionskosten des Hauskaufs an Relevanz.

Zwei Drittel der Deutschen betrachten das eigene Haus bzw. die Wohnung als die ideale Form der Alterssicherung. Ganz so einfach stellt sich die Situation allerdings nicht dar, bezieht man die Risiken Arbeitsplatzwechsel, Trennung oder Scheidung mit ein. Zentral ist auch, dass der langfristige Wert des Eigentums von seiner Lage abhängt. Der Wiederverkaufswert einer Immobilie sollte von Anfang an mitgedacht werden, energetisches Bauen und Sanieren steigert den Immobilienwert. Zu beachten ist, dass die Wertentwicklung von Immobilien infolge des demografischen Wandels in vielen Regionen nicht mehr mit früheren Jahren zu vergleichen ist. Außerdem müssen notwendige Rücklagen für die Instandhaltung und Modernisierung gebildet werden.

1) Siehe „Zweiter Integrationsindikatorenbericht“, erstellt für die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration. ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, WZB Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung GmbH, Köln/Berlin Dezember 2011.

Nachdem über viele Jahre hinweg Wohneigentumsbildung und Suburbanisierung eng miteinander verknüpft waren, entstehen nun in vielen Städten neue Wohnformen. Zu dieser Entwicklung tragen die neuen Wohn- und Haushaltsformen bei, aber auch bei Familien wächst der Wunsch nach dem Wohnen in der Stadt. Voraussetzung dafür ist ein passendes, erschwingliches Bauflächen- bzw. Immobilienangebot. Hier gilt es, Brachflächenpotenziale zu nutzen und zu beachten, dass neben der Immobilie auch das Wohnumfeld ganz entscheidend zur Attraktivität beiträgt.

Anteile der Haushaltstypen an allen Wohneigentumsbildnern 2004 bis 2007 und an der Gesamtsbevölkerung 2007 in %

	Anteile der Haushalte an den Wohneigentumsbildnern			Anteile der Haushalte in der Gesamtbevölkerung
	Neuerwerb	Gebrauchterwerb	Gesamt	
Singles	11	13	12	39
Paare ohne Kinder	27	33	31	29
Familien mit Kindern	62	54	58	31
Gesamt	100	100	100	100

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, TNS Infratest Finanzforschung: Studie „Bildung von Wohneigentum in Deutschland“ 2004–2007, Mikrozensus 2007

Wesentlich ist darüber hinaus die Entwicklung flexibler Wohnungsangebote und Eigentumsformen, wie z. B. Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften, Wohnprojekte, die den Bedürfnissen nach mehr Beteiligung und Mitbestimmung im Planungsprozess und nachbarschaftlichem Wohnen entgegen kommen. Genossenschaftliches Wohnen bündelt viele der zuvor genannten Aspekte: Genossenschaften bieten aufgrund ihrer Organisationsform breite Mitbestimmungsmöglichkeiten, eine hohe Wohnsicherheit und günstige Wohnkosten und sind damit auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen attraktiv. Die Angebote für Wohneigentum müssen flexibler werden, auch für junge und mobile Menschen. Ein gutes Modell ist das Lebenszykluswohnen („Housing Ladder“), bei dem die Wohnimmobilie je nach Lebensabschnitt neu erworben wird (z. B. Singlewohnung – Einfamilienhaus – innenstadtnahe Seniorenwohnung). Das setzt jedoch eine größere Durchlässigkeit am Markt und niedrigere Transaktionskosten voraus.

Haus eines „Nestbauers“, © empirica ag

Aktuelle Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung

(Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende empirica ag, Berlin)

Bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien gibt es regional erhebliche Unterschiede. Teurer sind sie meist dort, wo es viele gut bezahlte Arbeitsplätze gibt. Ob ein Eigenheim erschwinglich ist, hängt unter anderem von der Kaufpreis-Einkommensrelation in der jeweiligen Region ab. Unter Berücksichtigung dieser Relation könnten bundesweit sechs von zehn Haushalten ein gebrauchtes Eigenheim finanzieren. Wenn Menschen kein Eigentum erwerben, obwohl sie es sich leisten können, liegt es entweder daran, dass sie den Kauf für einen späteren Zeitpunkt geplant haben – z. B. anlässlich der Geburt eines Kindes – oder weil sie ihren Arbeitsplatz als unsicher einschätzen. Manche entscheiden sich auch gegen Wohneigentum, weil es an dem von ihnen bevorzugten innerstädtischen Standort kein ihren Vorstellungen entsprechendes Angebot gibt. Hier gibt es Handlungsbedarf. Kommunen können optimale Rahmenbedingungen schaffen.

Gerade für Familien hat das eigene Haus bzw. die eigene Wohnung einen besonderen Stellenwert. So wohnen in Westdeutschland 64 Prozent aller Kinder, die noch bei ihren Eltern leben, im Eigentum. Familien haben, unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit, ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Sie ergeben sich aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Auf hohe Akzeptanz stoßen bei Familien vor allem Einfamilienhäuser. Ein wesentlicher Grund ist die Familienfreundlichkeit dieser Bauform. Aus Sicht der Familien haben Geschosswohnungen erhebliche Nachteile für die Organisation des Alltagslebens. Es fehlt z. B. eine direkt der Wohnung zugeordnete Freifläche, wo sich kleine Kinder ohne Aufsicht der Eltern aufhalten können. Daher ist es eine besondere Aufgabe für innerstädtische Standorte, Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten zu entwickeln (z. B. Haus-in-Haus-Form).

Bei Familien, die Eigentum erwerben, gibt es zwei Typen: Typ 1 ist der Nestbauer. Dieser hat eine emotionale Einstellung zum Wohneigentum, das bei ihm untrennbar mit dem Ziel „Familie mit Kindern“ verbunden ist. Er hat

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, © Rayk Weber

Haus eines „Lebensabschnittserwerbers“, © empirica ag

eine Vorliebe für das Umland und geht bei der Verwirklichung seiner individuellen Ideen vom Eigenheim keine Kompromisse ein. In der Regel gibt es in den Umlandgemeinden wenige Gestaltungsvorschriften, sodass nebeneinander ästhetisch sehr unterschiedliche Eigenheime entstehen. Wenn beispielsweise ein Haus im Toskana-Stil neben einem funktional-puristischem Architektenhaus steht, daneben evtl. ein Haus im Landhausstil, fehlt die städtebauliche Qualität des Nachbarschaftsensemble. Es entstehen so genannte „Wildschweingebiete“.
Typ 2 ist der Lebensabschnittserwerber. Dieser hat eine funktionale Einstellung zum Wohneigentum, das er in der Regel mit Beginn der Familienphase erwirbt. Eine familiengerechte Wohnqualität ist ihm zwar wichtig, was Standort und Haustyp angeht, ist er aber kompromissbereit. Oft muss er – aufgrund mangelnder Alternativen in den Städten – gezwungenermaßen in das Umland abwandern. Er erwirbt ein bezahlbares Reihenhaus, das funktional zu seiner Familienphase passt, während ästhetische Aspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Man kann mit Hilfe verschiedener kommunaler Strategien den innerstädtischen Eigentumserwerb für Familien unterstützen. Eine Kommune kann z. B. ein Neubaugebiet so steuern, dass es familienfreundlich ist. Ein Beispiel für diese Strategie ist das Wohnquartier „Am Ackermannbogen“ in München. Der Geschosswohnungsbau ist hier familienfreundlich: Es gibt großzügige, hausnahe Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderspielgeräte. Den Geschosswohnungen sind private Freiflächen zugeordnet und das Umfeld ist so gestaltet, dass es sichere Aufenthaltsbereiche für Kinder, aber auch Quartiersplätze gibt, wo sich ältere Kinder bzw. Jugendliche bewegen können. Eine wichtige Strategie für Schrumpfungsregionen ist die „Aufwertung innerstädtischer Quartiere in Kombination mit Wohneigentumsbildung“. Diese Strategie wurde in der Stadt Saalfeld in Thüringen erfolgreich angewandt. Benachbart zur Altstadt wurde ein innerstädtisches Wohnquartier mit eigenem Profil entwickelt. Neben der Umstrukturierung eines ehemaligen Verpackungsmittelwerkes zu altersgerechten Wohnungen gibt es individuelle Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Eine andere Strategie ist die soziale Aufwertung. So können z. B. mit Hilfe einer kommunalen Lenkung überforderte Wohnquartiere mit schlechtem Image aufgewertet werden. Wenn die Lage des Wohnquartiers gut ist, können Maßnahmen, wie Modernisierung und anschließende Privatisierung und in Teilbereichen Abriss und ergänzender Neubau von Einfamilienhäusern zu einer sozialen Durchmischung der Quartiere beitragen. Weitere Strategien sind Angebote für Baugruppen an innerstädtischen Standorten sowie Baugruppenquartiere für Jung und Alt professionell zu steuern.

Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Strategien zur Förderung von Wohneigentum

(Rolf Müller, Gruppenleiter Wohnen und Immobilien, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn)

Gibt es eine Renaissance der Stadt? Tatsache ist, dass manche Städte einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Auch in stagnierenden Klein- und Mittelstädten ist eine Reurbanisierung zu erleben. Die gestiegene Popularität der Innenstadt ist das Resultat gewandelter individueller Präferenzen und veränderter Lebens- und Familienentwürfe. So wirken sich kompakte Strukturen positiv auf die Erreichbarkeit sozialer Einrichtungen, von Kulturangeboten sowie Freizeit- und Konsummöglichkeiten aus. Auch sind die unterschiedlichen Nutzungen in der Stadt besser zu vereinen und das Bewusstsein für steigende Mobilitätskosten wächst. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist weiterhin hoch, allerdings werden Standortentscheidungen heute bewusster gefällt und

die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie spielt eine zunehmend bedeutende Rolle. Zugleich haben sich die Ansprüche an das Wohnen verändert. Bevorzugt werden flexible und offene Grundrisse, energetische Qualität und eine moderne Ausstattung. Nach wie vor spielen aber auch private Freiflächen und ein grünes, ruhiges Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Insbesondere besteht ein starker Wunsch nach individuellen Lösungen in zentralen Lagen.

Der Zug ins Grüne ist zwar noch nicht zum Stillstand gekommen, aber er hat spürbar an Bedeutung verloren. Innerstädtische Wohnlagen sind wieder populär und konkurrenzfähig.

Noch sind die Suburbanisierungsprozesse nicht abgelöst und die Reurbanisierung ist weiterhin kein Selbstläufer: ein für Selbstnutzer attraktives, innerstädtisches Angebot muss gezielt geschaffen werden. Potenziale dafür bieten sich aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels, auf ehemals militärisch oder industriell genutzten Brachflächen, durch nicht mehr benötigte Verkehrsinfrastrukturen oder durch Baulückenschließung und Nachverdichtung.

Diese Angebote fallen auf fruchtbaren Boden, denn die Nachfrage nach städtischem Wohneigentum wächst, wie verschiedene Studien im Auftrag des BBSR belegen: Danach können sich etwa 30 Prozent der Mieterhaushalte vorstellen, in den nächsten Jahren Wohneigentum zu erwerben. In den neuen Bundesländern wird sogar eine noch größere Steigerung erwartet. 77 Prozent der jungen Menschen wünschen sich nach einer Befragung der Bausparkasse LBS für ihre Zukunft, in den eigenen vier Wänden zu leben. Von den tatsächlichen Eigentümern schließlich sind 58 Prozent Familien mit Kindern.

Das Baugruppenprojekt für Generationenwohnen St. Leonhards Garten in Braunschweig und die Aufwertung des Stadtviertels Zech in Lindau am Bodensee, beides BBSR-Modellvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt), belegen eindrucksvoll, wie Wohneigentum als stadtentwicklungspolitische Strategie erfolgreich eingesetzt werden kann (zur näheren Beschreibung der beiden Projekte siehe Kapitel „Gute Beispiele im Portrait“. Derlei Initiativen tragen zur Steigerung der Attraktivität und der sozialen Kohäsion der Kommunen bei, eröffnen Bürgern Chancen zur individuellen Eigenheimgestaltung und Beteiligung und sind ein Gewinnungs- und Haltefaktor für eigentumsorientierte Haushalte.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass bei der Schaffung von Wohneigentum bauliche und soziale Stabilität entscheidend sind. Städtebauliche Qualitäten und die Verwirklichung des Traumes von den eigenen vier Wänden lassen sich so gewinnbringend verbinden. Dafür ist es notwendig, in den Kommunen durch intensive Kommunikation ein neues Rollenverständnis zu schaffen, bei der die Städte als Gestalter und Moderator agieren, nicht als finale Planer. Die Kommune behält zwar die Steuerungsfunktion bei, und sichert durch das Gewährleisten von städtebaulicher Qualität den Eigentumsbildnern einen langfristigen Werterhalt der Immobilie. Gleichzeitig leistet sie im Vorfeld und während des Planungsprozesses aber auch Motivations- und Überzeugungsarbeit bei den Eigentumsinteressenten. Das ist zwar zeitaufwendig und mühsam, lohnt sich jedoch im Endergebnis: Denn so kann die Triebfeder der Menschen, sich Wohneigentum zu schaffen, für die Stadtentwicklung genutzt und eine „Win-win-Situation“ realisiert werden.

Rolf Müller, © Ralph Leupolt

Podiumsdiskussion in Regensburg, © Fotodesign Kreit

2. „Welche Bedeutung hat Wohneigentum für Volkswirtschaft und Altersvorsorge?“ – Nachhaltiges und bezahlbares Wohneigentum

Immobilienerwerb zur Selbstnutzung liegt im Trend. Das Wohneigentum erlebt in einer Zeit der internationalen Krise auf den Finanz- und Kapitalmärkten einen deutlichen Aufschwung. Professionelle Kapitalanleger und private Haushalte investieren verstärkt in Wohnungsbau und Wohneigentum. Stabile Preise und verlässliche Finanzierungsstrukturen unterstützen dies. Die Investition in das selbst genutzte Wohneigentum ist oft die finanziell bedeutendste Entscheidung im Leben vieler Bürgerinnen und Bürger und ein wichtiger Baustein ihrer Altersvorsorge. Finanzielle und wirtschaftliche Aspekte verdienen daher besondere Aufmerksamkeit. Welche Bedeutung das Wohneigentum als Altersvorsorgeinstrument in unserer alternden Gesellschaft hat und inwieweit sich die Immobilienfinanzierung verändert, wurde auf der zweiten Regionalkonferenz **„Wohneigentum stärken – nachhaltig und bezahlbar“ am 14. März 2012 in Regensburg** diskutiert.

Pressegespräch, © Fotodesign Kreit

„Angesichts der anhaltenden Vertrauenskrise und der Turbulenzen auf den internationalen Märkten sind verlässliche Anlagen gefragt. Viele finden Sie in Wohnimmobilien und im Wohneigentum. Das bestätigen die steigenden Wohnungsbauinvestitionen“, sagte **Dr. Andreas Scheuer, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung.** Neben der Stärkung des Wohneigentums und der Altersvorsorge ist es Ziel der Wohnungspolitik des Bundes, das Wohnen sozial abzusichern und die ökologische Bilanz von Immobilien zu verbessern.

Bund, Länder und Kommunen unterstützen die Eigentumsbildung mit einem breiten wohnungspolitischen Instrumentarium. Neben den staatlichen Zulagen im Rahmen der steuerlich geförderten privaten Altersvorsorge (sog. „Wohn-Riester“) wird das Bausparen wirkungsvoll gefördert. Der Bund fördert das Bausparen mit der Wohnungsbauprämie und Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit der Arbeitnehmersparzulage. „Es gibt keinen typischen Bausparer, dieses Instrument ist für jeden geeignet“, so **Andreas Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen**. Auch die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW-Förderbank erleichtern die Finanzierung von Wohneigentum (KfW-Wohneigentumsprogramm) sowie den Neubau energiesparender Gebäude über das Programm „Energetisch Bauen“. So wird in der Gastgeberstadt Regensburg laut **Werner Genter, Direktor der KfW Bankengruppe**, etwa jede zweite neue Wohnung über KfW-Programme finanziert. Zudem wurden über das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm seit 2005 bis Ende März 2013 fast 3 Millionen bestehende Wohnungen energetisch saniert.

Dr. Andreas Scheuer, © Fotodesign Kreit

Hans Schaidinger, © Fotodesign Kreit

Auch die soziale Wohnraumförderung unterstützt die Wohneigentumsbildung von einkommensschwächeren Haushalten. Die Zuständigkeit dafür liegt seit 2007 bei den Bundesländern, die dafür derzeit vom Bund noch jährliche Kompensationsmittel von 518 Millionen erhalten.

Einkommensschwache Eigentümer erhalten bei Bedarf finanzielle Unterstützung durch das Wohngeld. So erhielten im Jahr 2011 rund 70.000 Haushalte mit selbst genutztem Eigentum einen Lastenzuschuss.[2] Die Gefahr einer Immobilienblase wird von Experten als relativ gering eingeschätzt. Dafür sorgen die sicherheitsorientierte deutsche Immobilienfinanzierung mit langfristigen Zinsbindungen, Hypothekenkrediten und Bausparen, hohe Eigenkapitalquoten sowie stringente Beleihungswerten und ein striktes Kreditrisikocontrolling. Auch ist trotz Bevölkerungsrückgang weiterhin mit stabilen Immobilienpreisen zu rechnen, da angesichts einer zunehmenden Anzahl von Einpersonen-Haushalten der Wohnraumbedarf leicht steigen wird, wenngleich mit starken regionalen Unterschieden.

So besteht gerade in wirtschaftlich starken Gebieten derzeit eine hohe Nachfrage nach den eigenen vier Wänden. „In Regensburg liegt der Schwerpunkt der Wohneigentumsförderung auf der Unterstützung von bezahlbarem Wohneigentum, insbesondere Schwellenhaushalte werden gefördert“, so **Hans Schaidinger, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg**. Regionen mit Bevölkerungsrückgang dagegen verzeichnen teilweise Wertverluste bei Immobilien. Für den Werterhalt der Immobilien sind in

2) Vgl. Deutscher Bundestag: Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Berlin 2011.

Werner Genter, © Fotodesign Kreit

Gesamte Altersvorsorge in Deutschland 2008

GRV
Verbindlichkeiten gegenüber Versicherten im Barwert: **6.500 Mrd. €** (ca. 40%)
Quelle: Berechnungen des Forschungszentrums Generationenverträge, vgl. Eurostat/EZB (2008)

Geldvermögen
(inkl. bAV, Riester-Verträgen): **4.550 Mrd. €** (ca. 30%)
Quelle: Finanzierungsrechnung der Deutschen Bundesbank

Finanzielle Altersvorsorge

Wohnimmobilien und Grund-Vermögen
(ohne Berücksichtigung von Hypotheken): **5.000 Mrd. €** (ca. 30%)
Quelle: Schätzung auf Grundlage von Daten des Statistischen Bundesamts und der Deutschen Bundesbank

Altersvorsorge in Sachanlagen

© Bernd Raffelhüschen

Peter Horn, © Fotodesign Kreit

Anton Sedlmeier, © Fotodesign Kreit

Andreas Zehnder, © Fotodesign Kreit

Joachim Paas und Heinrich Rinderle, © Fotodesign Kreit

allen Regionen die energetische Aufwertung der Häuser, deren Bauqualität und Ausstattung, das soziale Umfeld in der Nachbarschaft und die Anpassung an den demografischen Wandel notwendig. „Man sollte so viel wie möglich von vorneherein barrierefrei bauen“, sagte **Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** und betonte, dass die Aktivierung des Programms für den altersgerechten Umbau ein erklärtes Ziel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sei.

Finanzierung und Förderung beeinflussen die Bildung von Wohneigentum jedoch nicht allein. Diese seien auch abhängig von Faktoren wie der Lage, der Verfügbarkeit von Bauland, der beruflichen Situation des einzelnen oder der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung, sagte der **Redakteur der Süddeutschen Zeitung, Peter Horn**. Bei der Diskussion waren sich die Podiumsteilnehmer einig, dass gerade in Hochpreisregionen Alternativmodelle wie Baugruppen und Genossenschaften noch stärker verbreitet werden müssten, damit auch Durchschnittsverdiener sich dort die eigenen vier Wände leisten können.

Das Programm der Konferenz „Wohneigentum stärken – nachhaltig und bezahlbar“ finden Sie im Anhang (S. 58).
Im Kapitel „Gute Beispiele im Portrait“ sind die auf der Konferenz vorgestellten Praxisbeispiele aufgeführt.
- Das Programm „100 Häuser für 100 Familien“, Nürnberg (S. 44)
- Aufwertung des Stadtteils Zech, Lindau am Bodensee (S. 45)
- Entwicklungsmaßnahme Burgweinting, Regensburg (S. 46)

Die übergreifenden Fachvorträge sind in den nachfolgenden drei Unterkapiteln zusammengefasst.

Wohneigentum im demografischen Wandel – eine Tour d'Horizon

(Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaft und Direktor des Forschungszentrums Generationenverträge an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg)

Die Immobilienpreisentwicklung basierte in Deutschland bisher auf einer sehr soliden Grundlage, es hat sich keine Blase gebildet. Insgesamt ist genug Wohnbestand vorhanden und dieser ist von guter Qualität, man kann also sagen: „So gut wie heute ging es uns noch nie." Zukünftig jedoch könnte es in Deutschland in manchen Regionen zu viel Wohnraum geben: die Wohnungsbestände unterliegen nicht mehr selbstverständlich einer Wertsteigerung und bedingt durch die demografische Entwicklung wird auch die Nachfrage sinken.

Die Bevölkerungspyramide für Deutschland zeigt, dass die heute 50-Jährigen aktuell die am stärksten vertretene Altersgruppe sind. Gleichzeitig ist durch die niedrige Geburtenrate eine Entwicklung von der Pyramide zur Pilzform vorgezeichnet. Bereits heute lässt sich an der Bevölkerungspyramide ablesen, dass die Bevölkerung in Deutschland bis etwa 2040 in absoluten Zahlen nicht abnehmen wird, lediglich der Altersquotient wird sich stark nach oben verschieben. Darauf muss man sich in den Planungen einstellen. Erst in 30 Jahren, wenn die geburtenstarken Jahrgänge ihr Lebensende erreichen, nimmt die Bevölkerung langsam ab, ab diesem Zeitpunkt bestehen auch Unsicherheiten bezüglich der danach folgenden Entwicklung.

In den Bereichen der sozialen Absicherung und der Wohnungsentwicklung muss unterschiedlich auf diese Bevölkerungsentwicklung reagiert werden. Für erstere bedeutet diese Entwicklung, dass immer weniger Erwerbstätige immer mehr Rentner finanzieren. Bei den Auswirkungen auf den Wohnbedarf muss auch die Haushaltsentwicklung berücksichtigt werden: Tendenziell gibt es immer mehr Ein-Personen-Haushalte. Diese haben den größten Bedarf an Wohnfläche und wachsen im Lebenszyklus linear an. Betrachtet man Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Korrelation, so bedeutet das, dass die bewohnte Fläche zunächst weiter zunimmt, erst ab 2040 wird die Wohnraumnachfrage sinken. Das heißt, die Immobilienpreise bleiben konstant bzw. wachsen leicht an.

Das Wohneigentum hat in diesem Rahmen verschiedene Aufgaben, nämlich die der Altersvorsorge und die der Pflegeversicherung. Betrachtet man die Altersvorsorge in Deutschland im Jahr 2008, so kamen die Deutschen zu diesem Zeitpunkt mit ihren selbst genutzten Immobilien auf einen Vermögenswert von 5.000 Milliarden Euro. Dieser Wert entspricht 30 Prozent der gesamten Altersvorsorge. Weitere 6.500 Milliarden Euro (40 Prozent) bestanden im Rahmen der gesetzlichen Rentenversicherung und 4.550 Milliarden Euro (30 Prozent) lagen in Form von Geldvermögen vor. Dabei sind die Immobilien eine durchaus attraktive Alternative für die Altersvorsorge, zieht man die Tatsache in Betracht, dass trotz der späten Eintritts in den Ruhestand mit 67 die Renten zukünftig nur noch eine Sicherung der Grundversorgung gewährleisten können.

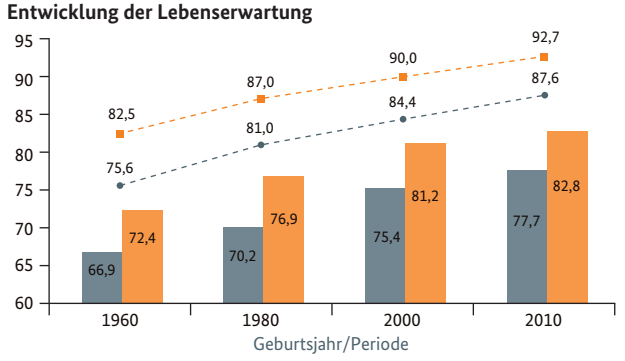
Die Förderung bei Sicherungsprodukten wie der Rentenversicherung funktioniert über ein Steuerprivileg bzw. über das Prinzip des Sonderausgabenabzugs. Das heißt, eine gewisse Summe vom Bruttoeinkommen wird

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, © Fotodesign Kreit

angespart und nach dem Korrespondenzprinzip erst später einmal versteuert. Die Amortisierbarkeit von Sicherungsprodukten ist über den Nutzwert möglich. Bei Wohneigentum sind Abschreibungsrechnungen jedoch schwierig, weshalb Wohnimmobilien nicht in die steuerprivilegierte Förderung aufgenommen wurden. Um Wohneigentum trotzdem als Altersvorsorge zu fördern, bietet der „Wohn-Riester“ einen innovativen Ansatz. Er summiert die Gelder auf, die im Laufe der Jahre in den Sonderausgabenabzug für die Wohnimmobilie eingegangen sind und besteuert diese Summe im Nachhinein. Allerdings nicht punktuell, sondern gestreckt über mehrere Jahre, orientiert am Prinzip des Erbschaftssteuerrechts. Jeder Sparvorgang kann somit in einen „Wohn-Riester“ umgemünzt werden.

Die Immobilie sollte aber nicht nur Teil der Altersvorsorge sein, sondern auch Teil der Pflegeversicherung. Bedingt durch den demografischen Wandel wird die Anzahl der Pflegefälle erheblich ansteigen. Die dadurch entstehenden Kosten werden explodieren und sind nicht durch die Einzahlungen in die Soziale Pflegeversicherung zu bewältigen – selbst wenn auch weiterhin 70 Prozent der Pflegefälle zu Hause betreut würden. Der so genannte „Heimsog-Effekt“, also der zunehmende Bedarf an Einweisungen von Senioren in Altenheime, sollte dadurch reduziert werden, dass man die Pflege in den eigenen vier Wänden ermöglicht – und dafür wird Wohneigentum benötigt. Allerdings muss dabei auch bedacht werden, dass die Pflege zu Hause durch die Generationenentwicklung (bedingt durch niedrige Geburtenraten viele alte, wenig junge Menschen) zunehmend schwieriger wird.

Entwicklung der Lebenserwartung



© Bernd Raffelhüschen

Wohnungsbaufinanzierung zwischen Markt- und sozialen Geboten

(Prof. Dr. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft Universität Regensburg)

Die Immobilie als Anlagegut ist zurzeit unter anderem deshalb so beliebt, weil insbesondere Staatsanleihen unter Druck geraten sind. Vielfach strukturieren Anleger ihr Portfolio zum Wohneigentum hin um. In Deutschland sind die langfristigen Finanzierungszinsen im Zuge der Eurokrise niedrig; derzeit befinden sie sich sogar in der Nähe eines historischen Tiefstands, was positiv für die Finanzierung ist. Auch künftig sind keine dramatischen Zinssprünge zu erwarten. Allerdings ist das Wirtschaftswachstum mit einer Prognose von 0,5 bis einem Prozent für das Jahr 2012 gering. Dadurch steigen die verfügbaren Einkommen nicht mehr so stark an, und dies engt den Spielraum für Finanzierungen ein. Außerdem ist Deutschland durch seine Exportabhängigkeit auch von den wirtschaftlichen Krisen in anderen Ländern betroffen.

Immerhin: Das Umfeld für Wohnungsfinanzierungen wird von Finanzmarktakteuren weiterhin als günstig eingeschätzt. Das Reformpaket Basel III könnte die Immobilienfinanzierung allerdings erschweren, da die dort geforderten strengeren Eigenkapitalhinterlegungen hohe Kreditmultiplikatoren verhindern. Dies hat auch Auswirkungen auf Wohnungsbaukredite, da einige Banken geneigt sein könnten, ihre Finanzierungsaktivitäten einzuschränken. Aktuell ist davon jedoch auf den Wohnungsmärkten nichts zu spüren. In der monatlichen Befragung von BulwienGesa schätzen die befragten Immobilienprofis die Wohnimmobilienmärkte weiterhin als stabil ein; nach Einschätzung der Experten haben sie sich seit 2009 deutlich erholt, die Bedingungen sind fundamental günstig.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob sich diese positive Entwicklung schon zu sehr auf die Preise übertragen hat? Ist gar eine Immobilienblase zu befürchten? Grundsätzlich ist dies angesichts der niedrigen Zinsen nicht von der Hand zu weisen – allerdings nicht akut, sondern möglicherweise erst in einigen Jahren und dann vornehmlich im Luxussegment, das derzeit in den wachsenden Städten floriert.

Die parallele Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen in einer Stadt deuten ganz eindeutig darauf hin, dass die steigenden Wohnungspreise in erster Linie auf steigende Nachfrage und nicht auf spekulative Übertreibungen zurück zu führen sind. Ziehen die Mieten jedoch stärker an als die Preise, so lässt das auf Spekulationen schließen: die Vermieter rechnen nämlich dann mit steigenden Preisen, schaffen es aber noch nicht, die Mieten heute schon angemessen zu erhöhen. In den meisten deutschen Städten ist die Entwicklung jedoch noch synchron – und dies gilt für west- und ostdeutsche Städte.

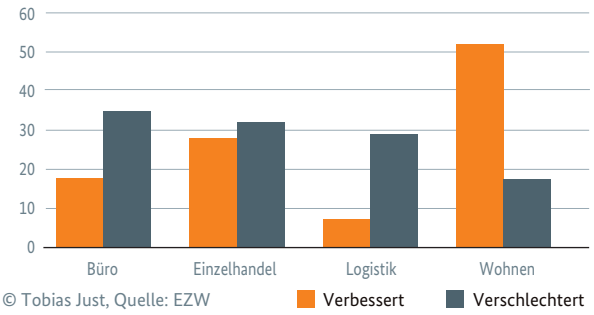
Im Jahr 2012 werden die Mieten bundesweit weiter steigen, auszugehen ist von bis zu 4 Prozent. Zum Vergleich: von einer Blase würde man eher bei einem Plus von 20 Prozent sprechen. Vor allem die niedrigen Zinsen halten die Wohnungen dabei erschwinglich. Um beurteilen zu können, ob eine Wohnung günstig oder teuer ist, müssen die Wohnpreise mit dem regionalen Einkommen in Bezug gesetzt werden. Gerade Ballungsräume sind relativ teuer in Relation zum erzielbaren Einkommen.

In Deutschland droht kein Wohnungsbauschock wie z. B. in Spanien oder Irland. Um dies sowie die resultierende Rezession in der Baubranche zu vermeiden, muss der Bau von Wohnungen mit der Haushaltsentwicklung zusammengebracht werden. Die Eigentumsquote in Deutschland ist relativ starr, allerdings ist ein leichter Anstieg sichtbar. Dieser resultiert einerseits aus der Anpassung der ost- an die westdeutschen Verhältnisse. Außerdem führt die Alterung der Gesellschaft dazu, dass die große Zahl an älteren Menschen in Mietwohnungen langsam durch eine Seniorengeneration mit einer deutlich höheren Eigentumsquote ersetzt wird.

Um die Eigentumsbildung zu befördern, sollten vor allem die Transaktionskosten reduziert werden; dies könnte z. B. durch eine Senkung der Grunderwerbsteuer erreicht werden. Dabei muss auch beachtet werden, dass neben direkten wohnungspolitischen Maßnahmen auch andere Faktoren indirekte Auswirkungen auf die Eigentumsbildung haben können. Der Instrumenten-Mix muss demnach sowohl direkte als auch Nebeneffekte im Blick haben. Beim Einsatz umfassender Förderinstrumente sollte man vorsichtig vorgehen, da neben den eigent-

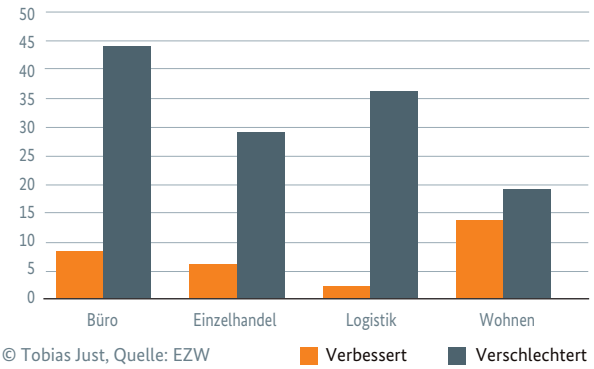
Prof. Dr. Tobias Just, © Fotodesign Kreit

Finanzierungsumfeld Q4 2011
Anteil in % an allen Befragten



© Tobias Just, Quelle: EZW

Finanzierungserwartungen Q4 2011
Anteil in % an allen Befragten



© Tobias Just, Quelle: EZW

Die befragten Kapitalmarktexperten schätzen den Zugang zu Fremdkapital für Wohnungsfinanzierung weiterhin als günstig ein (obere Grafik) und erwarten nur eine geringfügige Verschlechterung in den nächsten 6 Monaten (untere Grafik). Für Gewerbeimmobilien gilt dies für beide Aussagen nicht.

lichen wohnungspolitischen Zielen oft auch andere zusätzliche Effekte entstehen. Regionale Unterschiede in Deutschland erfordern differenzierte Antworten.

Abschließend lässt sich festhalten, dass deutsche Wohnungen aktuell bei vielen Anlegern beliebt sind, sie sind attraktiv und auf einem verträglichen Preisniveau. Bisher gibt es einen klaren Fokus der Kapitalanleger auf sehr gute Wohnlagen – dies gilt unterdessen nicht mehr nur in den größten Top-Städten, sondern auch in den so genannten „B-Städten".

Bei der Wohnungsbaufinanzierung stehen die Banken in einem intensiven Wettbewerb, was sich positiv für den Kunden auswirkt. Ein gutes Risikomanagement bleibt jedoch weiterhin sehr wichtig, da dadurch ein Subprime-Segment in Deutschland verhindert wird.

In Zukunft werden die Banken laut Prof. Just neben jungen Familien auch neue Zielgruppen von potenziellen Wohneigentumsbildern erreichen müssen, so z. B. junge Menschen mit instabilem Einkommen. Auch die Finanzierung von Umbaumaßnahmen für seniorengerechtes Wohnen gewinnt an Bedeutung, ebenso wie die Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen an Gebäuden. Aus ökonomischer Sicht sind demografische Anpassungen sehr viel wichtiger als Energieeffizienzanpassungen, da hier durch regionales Handeln Lösungen gefunden werden können. Auf dieses lässt sich leichter und direkter Einfluss nehmen als auf globale Maßnahmen.

Wohneigentumsförderung im Freistaat Bayern

(Ministerialdirigent Joachim Paas, Leiter der Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Heinrich Rinderle, Mitglied der Geschäftsleitung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt)

In der Bayerischen Verfassung (BV) ist festgeschrieben, dass jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung hat (Art. 106 Abs. 1 BV). Die Wohnraumförderung erhielt im folgenden Absatz in Bayern sogar Verfassungsrang. Wenn auch mit der zitierten Vorschrift kein Rechtsanspruch verbunden ist, so nimmt die bayerische Staatsregierung diesen Programmsatz doch sehr ernst. Nachdem im Zuge der Föderalismusreform die Kompetenz für die Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen ist, hat Bayern als erstes Bundesland ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) erlassen. Darin stehen Mietwohnraumförderung und Eigenwohnraumförderung (EWF) gleichberechtigt nebeneinander.

Dem politischen Ziel der Wohneigentumsbildung kommt in Bayern seit jeher hohe Bedeutung zu. Neben Wohnraumversorgungsaspekten sind Ziele der EWF auch die Stärkung des ländlichen Raums und eine nachhaltige Familienförderung. Wohneigentum dämpft Abwanderungstendenzen aus strukturschwachen Gebieten und ist so ein maßgeblicher Haltefaktor zum Verbleiben qualifizierter Fachkräfte im ländlichen Raum. Das Wohneigentum mit familienfreundlichem Umfeld bietet auch beste Voraussetzungen für Gründung und Bestand der Familie. Darüber hinaus dient die Förderung des Eigentumserwerbs auch der Vermögensbildung breiter Schichten der Bevölkerung. Damit leisten die meisten Erwerber auch zugleich einen wichtigen Beitrag für ihre private Altersvorsorge. Dieser Aspekt gewinnt gerade

Heinrich Rinderle, © Fotodesign Kreit

vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der zunehmenden Belastung der Sozialsysteme an Bedeutung.

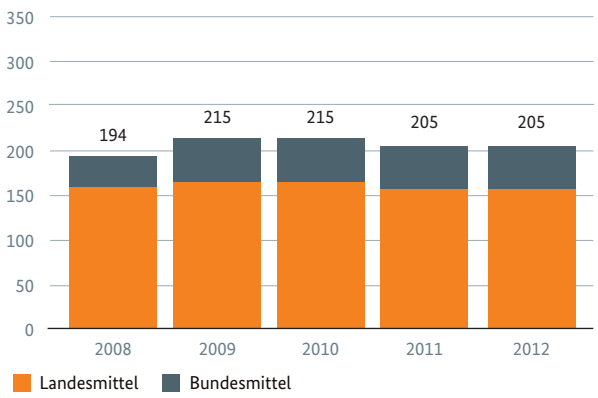
Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms wird der Neubau, die Änderung oder Erweiterung sowie der Erst- oder Zweiterwerb von Eigenwohnraum gefördert. Dies geschieht durch die Gewährung eines Darlehens, dessen Zinssatz für die Dauer der fünfzehnjährigen Belegungsbindung auf 0,5 Prozent p. a. abgesenkt wird. Die maximale Darlehenshöhe beim Neubau beträgt 30 Prozent, beim Bestandserwerb 40 Prozent der Gesamtkosten. Diese Quotierung dient den Zielen des geringen Flächenverbrauchs und der Wiederbelebung von Ortskernen. Familien mit Kindern erhalten je Kind zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von 1.500 Euro je Kind, der als Ersatzeigenkapital eingesetzt werden kann. Aufgrund des sozialen Förderauftrags müssen die Antragsteller unter eine Einkommensgrenze (Art. 11 BayWoFG) fallen. Für ein junges Ehepaar mit zwei Kindern entspricht diese beispielsweise einem Jahreseinkommen von rund 70.800 Euro.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wird der Neubau sowie der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum gefördert. Auch hier erfolgt die Förderung durch die Zinsverbilligung eines Darlehens, das bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten, maximal aber 100.000 Euro betragen kann. Die aktuellen Zinssätze (Stand: 24.09.2012) betragen 1,65 Prozent p. a. bei zehnjähriger und 1,95 Prozent p. a. bei fünfzehnjähriger Zinsbindung. Das Darlehen kann allein oder ergänzend zu den Mitteln des Bayerischen Wohnungsbauprogramms ausgereicht werden. Im Falle einer solchen Kombiförderung erhöhen sich die Zinssätze für die Darlehen aus dem Zinsverbilligungsprogramm um jeweils 0,5 Prozent p. a.
Es gilt die gleiche Einkommensgrenze wie im Bayerischen Wohnungsbauprogramm.

Im Jahr 2011 wurden im Freistaat im Bayerischen Wohnungsbauprogramm für den Eigenwohnraum (Neuschaffung und Umbau) 1.015 Wohnungen (Wohneinheiten) mit Darlehen von insgesamt rund 39 Millionen Euro gefördert. Weitere 824 Wohneinheiten wurden als Zweiterwerb mit einer Darlehenssumme von insgesamt rund 26,3 Millionen Euro unterstützt. Im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms wurden als Einzel- und Kombiförderung beim Neubau für 1.544 Wohneinheiten Darlehen in Höhe von 118,8 Millionen Euro (bei Gesamtkosten von rund 503,4 Millionen Euro) und beim Erwerb für 1.183 Wohneinheiten Darlehen von rund 66,7 Millionen Euro (bei Gesamtkosten von rund 259, 66 Millionen Euro) ausgereicht.

Joachim Paas, © Fotodesign Kreit

Haushaltsmittel für die Wohnraumförderung in Bayern
in Mio. Euro



© Oberste Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Innern, Quelle: EZW

Görlitz, © Heike Liebmann, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Jan Mücke, © Rayk Weber

Bernward Küper, © Rayk Weber

3. „Wie kann Wohneigentum dazu beitragen, Stadtstrukturen zu revitalisieren?“ – Stadterneuerung und Strukturwandel

Lokale Initiativen und innovative Formen der Wohneigentumsbildung können dazu beitragen, die Potenziale bestehender Strukturen zu heben und sie den heutigen Wohnwünschen der Menschen entsprechend wieder attraktiv zu gestalten. Denn einerseits bieten Brachen und Baulücken Freiräume für neue, wertbeständige Wohnräume, andererseits können bestehende Gebäude im städtebaulichen Kontext reaktiviert werden und so die bauliche Qualität der Städte erhöhen. Diese Aufwertungsprozesse setzen Anreize für eine Rückkehr in die Städte und wirken der Zersiedelung entgegen. Angesichts der unterschiedlichen Voraussetzungen innerhalb der Bundesländer sind jedoch regional differenzierte Strategien notwendig. Dabei sind engagierte Akteure entscheidend. Wie Wohneigentum gezielt als stabilisierender Faktor für die Stadtentwicklung eingesetzt werden kann, wurde auf der dritten und letzten Konferenz der Reihe Wohneigentum stärken unter dem Thema **„Wohnwünsche erfüllen – Stadtstrukturen gestalten“ am 10. Juli 2012 in Magdeburg** diskutiert.

„Besonders in Regionen, die vom strukturellen und demografischen Wandel geprägt sind, geben Angebote für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen wichtige Impulse für die Stadtentwicklung“, unterstrich **Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** und betonte, dass die Zukunft der Stadt im kreativen Umgang mit dem Vorhandenen liege. **Thomas Webel, Minister für Landesentwicklung und Verkehr in Sachsen-Anhalt**

Thomas Webel, © Rayk Weber

verdeutlichte, dass die Wohneigentumsbildung ein wichtiges Anliegen des Landes Sachsen-Anhalt sei. Er verwies jedoch auch darauf, dass trotz guter Rahmenbedingungen die langfristige Perspektive für die Wohneigentumsbildung des einzelnen entscheidend sein sollte: So seien häufige Standortwechsel und eine prekäre Arbeitssituation keine Basis, um Wohneigentum zu bilden. „Wer sich Eigentum schafft, bleibt hier!“ so **Dr. Lutz Trümper, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg**. Nach der politischen Wende habe Magdeburg Tausende von Einwohnern verloren, mittlerweile habe sich diese Tendenz jedoch umgedreht, die Stadt verzeichnet seit 2006 ein leichtes Bevölkerungswachstum. Die Stadt hat deshalb begonnen, Liegenschaften im Schnellverfahren auszuweisen, um junge Menschen zu binden. Gute Finanzierungskonditionen und eine günstige Arbeitsmarktsituation bilden gute Voraussetzungen für den Eigentumserwerb.

Viele Anleger verhielten sich über einen längeren Zeitraum skeptisch gegenüber Bauinvestitionen in Ostdeutschland. Doch lässt sich auch hier wertbeständig investieren. Seit der Wende wurden mehr als 70 Prozent des Wohnungsbestandes der ostdeutschen Städte saniert. Das trug zur Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnstandort bei. Zusätzlich sorgen steigende Energiepreise, gewandelte Lebensstile und die alternde Bevölkerung für eine Rückbesinnung auf städtische Qualitäten mit der Nähe zu Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen. Insgesamt ist die Wohneigentumsquote in den neuen Bundesländern seit der Wende im Zuge eines Nachholeffektes und mit Unterstützung von Bund, Ländern und Kommunen von 19 auf 34 Prozent gestiegen. Gerade Leerstände und Baulücken bieten Chancen, um innovative Wohnwünsche zu realisieren. Dabei geschieht die Inwertsetzung vielerorts „von unten“: „In Regionen, die für Investoren von außen kaum interessant sind, ist es wichtig, lokale Initiativen und Akteure zu unterstützen“, sagte **Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost**. Dabei gilt es, interessierte Erwerber bzw. Bauherren mit Gebäude- und

Oda Scheibelhuber, © Rayk Weber

Dr. Dieter Scheidemann, © Rayk Weber

Dr. Holger Neumann, © Rayk Weber

Dr. Lutz Trümper, © Rayk Weber

Podiumsdiskussion Magdeburg, © Rayk Weber

Florian von Lewinski, © Rayk Weber

Grundstückseigentümern zusammenzubringen. Den Kommunen kommt eine wichtige Rolle als Vermittler, Moderator und Berater zu. **Dr. Holger Neumann vom Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt** verwies darauf, dass rechtliche Vorschriften häufig ein schnelles „aktiv werden" bei der Inwertsetzung von Immobilien verhinderten. Er forderte deshalb mehr Flexibilität, um die Wohneigentumsbildung in Städten zu beschleunigen.

Im Abschlusspodium wurde noch einmal betont, dass Wohneigentum für breite Schichten bezahlbar sein sollte. **Florian von Lewinski, Geschäftsführer der von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH Fulda**, benannte in diesem Zusammenhang die Mieterprivatisierung als eine Möglichkeit, günstige Preise für Wohneigentum zu erreichen. Auch **Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Leipzig** erklärte, dass sich die Stadt Leipzig heute auf das Niedrigpreissegment konzentriere. Während die Leipziger Initiativen „Kind schlimmster Leerstandszeiten" gewesen seien, hätte sich die Situation mittlerweile so grundlegend verändert, dass die Preise stiegen. Das Selbstnutzermodell würde inzwischen komplett vom Markt geregelt.

Trotz positiver Beispiele sind Inwertsetzungs-Initiativen aber noch längst keine gängige Praxis. Deshalb appellierte Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, gute Beispiele und Modellprojekte in die Öffentlichkeit zu tragen um weiteren Kommunen Mut zu machen.

Das Programm der Konferenz „Wohneigentum stärken: Wohnwünsche erfüllen – Stadtstrukturen gestalten" finden Sie im Anhang (S. 59).
Im Kapitel „Gute Beispiele im Portrait" sind die auf der Konferenz vorgestellten Praxisbeispiele aufgeführt.

- Förderung der Wohneigentumsbildung in Magdeburg (S. 47)
- Verkaufsoffensiven „Dieses Haus will LEBEN" und „Dieser Raum will LEBEN", Naumburg (S. 48)
- Selbstnutzer-Initiative der HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (S. 49 f.)
- Eigentumsbildung in der Altstadt von Neubrandenburg (S. 51)
- Initiative Möckernkiez, Berlin (S. 52)
- Cuxhavener Wohnlotsen (S. 53)

Die übergreifenden Fachvorträge sind in den nachfolgenden zwei Unterkapiteln zusammengefasst.

Gestaltung und Umbau städtischer Strukturen in den neuen Bundesländern – Potenziale der Eigentumsbildung

(Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, B.B.S.M. Potsdam)

Die Städte in den neuen Bundesländern haben in den letzten zwanzig Jahren eine beispiellose Aufwertung erfahren. Mehr als 70 Prozent des Wohnungsbestandes sind inzwischen in unterschiedlichem Maße saniert. Ein Erfolg, der unmittelbar nach der Wiedervereinigung unvorstellbar schien. Die positiven Veränderungen haben dazu geführt, dass auch die Innenstädte zunehmend als Wohnstandort wieder entdeckt und wertgeschätzt werden.

Allerdings ist die Wohneigentumsquote in den neuen Bundesländern nach wie vor niedrig. Sie liegt zwischen 33,7 Prozent in Sachsen und 46,2 Prozent in Brandenburg (Stand 2010, Quelle: Statistisches Bundesamt). Dies hat zum einen historische Gründe, hängt aber auch mit teilweise unsicheren Marktperspektiven und der Strukturschwäche vieler Regionen in Ostdeutschland zusammen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung sind die Potenziale für Nachfragezuwächse auf den entspannten Wohnungsmärkten in Ostdeutschland insgesamt begrenzt. Trotzdem wird im Wohneigentumsbereich noch eine leicht steigende Flächennachfrage erwartet, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, in geringem Maße auch in Mehrfamilienhäusern (vgl. BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025). So wurde der Wohnungsneubau in Deutschland in den letzten Jahren bereits zu gut zwei Dritteln von der Eigentumsbildung getragen.

Die Aufgabe im Stadtumbau besteht darin, diese Zuwachsraten positiv für die Stadtentwicklung zu nutzen und eine weitere Zersiedlung des Umlandes der Städte zu verhindern. Vorhandene Leerstände im Bestand, durch Abriss neu entstehende Freiräume oder auch bestehende innerstädtische Brachen und Baulücken eröffnen in den meisten Stadtumbaustädten Chancen, die Nachfrage im Eigentumsbereich in innerstädtische Stadtquartiere zu lenken. In vielen ostdeutschen Städten ließen sich aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale unterschiedlichste eigentumsorientierte Wohnwünsche innerhalb der

Dr. Heike Liebmann, © Rayk Weber

bestehenden Stadtstrukturen realisieren. Zugleich werden durch die weitere Aufwertung der Innenstädte im Rahmen des Stadtumbaus Rahmenbedingungen geschaffen, die potenziellen Selbstnutzern Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit von Wohnstandorten vermittelt.

Im Kontext des Stadtumbaus sind in den letzten Jahren vielfältige Initiativen der „Aneignung“ und „Inwertsetzung“ von Flächen durch Bürger entstanden. Sie reichen von Gestattungsvereinbarungen[3] für die Zwischennutzung von Freiflächen über Wächterhäuser bis hin zu Eigentümerstandortgemeinschaften. Diese Initiativen sind zumeist nicht auf die Bildung von Eigentum ausgerichtet. Aber sie sind Pioniervorhaben, die die Potenziale von innerstädtischen Standorten sichtbar machen und vor allem junge Menschen in diese Quartiere ziehen. Initiativen zur Verstetigung und Eigentumsbildung können hier ansetzen, um diesen Personenkreis langfristig an die Standorte zu binden.

3) Eine Gestattungsvereinbarung zwischen Kommune und Eigentümer ist ein Instrument zur stärkeren Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess. Damit sollen ungenutzte, brachliegende Grundstücke einer sinnvollen, temporären Zwischennutzung zugeführt werden. Dies hat den Vorteil, dass der von desolaten, ungeordneten Grundstücken ausgehenden störenden oder gefährdenden Wirkung entgegengewirkt wird und ein Potenzial für neue Grünbereiche, Spiel- oder Stellplätze entsteht. (Informationen: ASW Leipzig).

Aschersleben, © Heike Liebmann,
Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Saalfeld, © Heike Liebmann,
Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Das Programm Stadtumbau Ost bietet insbesondere mit dem zunehmend an Bedeutung gewinnenden Programmteil Sanierung, Sicherung und Erwerb gute Möglichkeiten private Eigentümer bei der Erneuerung von Bestandsgebäuden zu unterstützen.

In allen Ländern gibt es ergänzend zum Programm Stadtumbau Ost Programme zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Diese sind – anders als das diesbezügliche KfW-Programm – zumeist explizit auf die Innenstädte ausgerichtet und sollen die Bildung von Wohneigentum durch Erwerb und Sanierung vorhandenen Gebäudebestandes, Baulückenschließung oder auch Neubau auf Brachen stärken. Ergänzend dazu bestehen Initiativen wie „Genial zentral" in Thüringen, „Mut zur Lücke" in Sachsen-Anhalt (initiiert als Wettbewerb der Architektenkammer) oder „Neues Wohnen in der Innenstadt" in Mecklenburg-Vorpommern aber auch die Initiative „Selbstnutzer.de" in Leipzig, die Anstöße und Beratung geben, Projekte unterstützen und befördern. Sie erfüllen eine ganz wichtige Multiplikatorenfunktion, um Erfahrungen weiterzugeben und neue Interessenten zu gewinnen.

Erfolge dieser Strategien gibt es nicht nur in größeren Städten wie Leipzig und Halle sondern ebenso in mittelgroßen oder kleineren Städten wie Neubrandenburg, Stendal, Bad Langensalza oder Sömmerda. Sie tragen zur Belebung der innerstädtischen Stadtquartiere und zu einer größeren Vielfalt an Wohnformen bei. Trotzdem zeigen die bestehenden Projekte und Initiativen, dass oftmals ein langer Atem sowie umfangreiche Beratungsangebote und Unterstützung durch Förderinstrumente notwendig sind, um erfolgreich zu sein. In Regionen mit einer schwachen oder weiter zurückgehenden Wohnungsnachfrage, die für Investoren von Außen kaum interessant sind, ist es dabei wichtig lokale Initiativen und Akteure zu unterstützen.

Dies setzt voraus, dass den Themen der Innenstadtstärkung und den Belangen privater Eigentümer von Seiten der Kommunen und der Verwaltungsspitze eine hohe Aufmerksamkeit zuteil wird. Im Idealfall übernehmen die Kommunen eine zentrale Rolle als Mittler und Kümmerer.

Strategien und Ansätze zur Eigentumsförderung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung

(Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende, empirica, Berlin)

Vergleicht man die Eigentumsquoten zwischen den alten und den neuen Bundesländern, so zeigt sich bei beiden ein steigender Trend. Bei einer differenzierten Betrachtung fällt auf, dass das Wohneigentum in den alten Bundesländern bei alten (über 64-Jährigen) und bei mittelalten (40- bis 64-Jährige) Haushalten im Vergleich zur Eigentumsquote bei jüngeren Haushalten hoch ist. Anders ist die Situation in Thüringen und Brandenburg. Hier liegt die Wohneigentumsquote der jungen Haushalte über dem Bundesdurchschnitt. In den neuen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote von 19 Prozent im Jahr 1993 auf heute 34 Prozent gestiegen.

In Anbetracht der demografisch bedingten Schrumpfung der Bevölkerung und damit auch der Zahl der Haushalte, stellt sich die Frage, wo der Eigentumserwerb günstig wie auch langfristig werthaltig ist. So gibt es in Schrumpfungsregionen in den neuen Bundesländern durchaus Standorte, bei denen die Nachfrage nach Wohneigentum höher ist als das Angebot. In Thüringen zum Beispiel wird die Zahl der Haushalte bis 2025 um etwa 10 Prozent schrumpfen. Trotzdem gibt es in diesem schrumpfenden Bundesland mit Erfurt, Weimar und Jena drei Wohnungsmarktregionen, die bis zum Jahr 2025 wachsen.

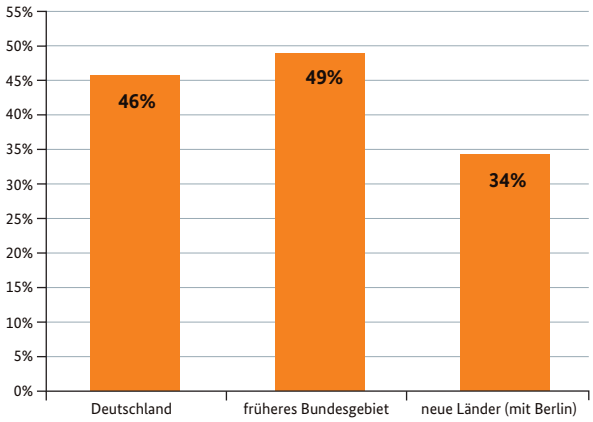
Der Trend zum Einfamilienhaus ist in Ostdeutschland bislang ungebrochen. Das kann in den Städten jedoch nur reibungslos funktionieren, wenn die Kommunen bei den

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, © Rayk Weber

städtischen Angeboten die Nachfragepräferenzen berücksichtigen. Will man speziell Familien, die Eigentum erwerben, in der Stadt halten bzw. für die Innenstadt gewinnen, so sind folgende relevanten Kriterien zu berücksichtigen: zentrale Standorte mit guter Infrastruktur, Standorte mit grünem Umfeld, Einfamilienhaus bzw. einfamilienhausähnlicher Geschosswohnungsbau (z. B. Haus-in-Haus-Lösung). Trotz dichter Bebauung sind Möglichkeiten für hohe Qualität und Privatsphäre zu schaffen.

Der Eigentumserwerb an innerstädtischen Standorten kann in Wachstumsregionen auch durch Unterstützung von Baugruppen gestärkt werden. Berlin z. B. unterstützt Baugemeinschaften und Wohnprojekte. Seit 2008 gibt es eine Netzwerkagentur, die beratend tätig ist. Die Motivationen für gemeinschaftliche Wohnformen sind: Einfluss auf die Gestaltung nehmen, gegenseitige Unterstützung im Alltag und individueller Eigentumserwerb an einem zentralen Standort als Alternative zum Einfamilienhaus am Stadtrand. Kommunen sollten insbesondere in Schrumpfungsregionen den Eigentumserwerb steuern und unterstützen. Hilfreich sind Stadtentwicklungskonzepte, wie z. B. in Jena. Wenn es innerstädtisch viele Eigentümer gibt, die nicht mehr in ihre zum Teil schon verfallenden Häuser investieren, so kann die Kommune die Moderation zwischen Eigentümern und Interessenten übernehmen, wie z. B. in Gotha. Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, Marketing und Baugruppen sind Ansätze für die Wohneigentumsbildung in Schrumpfungsregionen. In den neuen Bundesländern gibt es vor allem in größeren Städten auch erfolgreiche Ansätze für Baugruppen, z. B. die Selbstnutzer-Initiative der Stadt Leipzig.

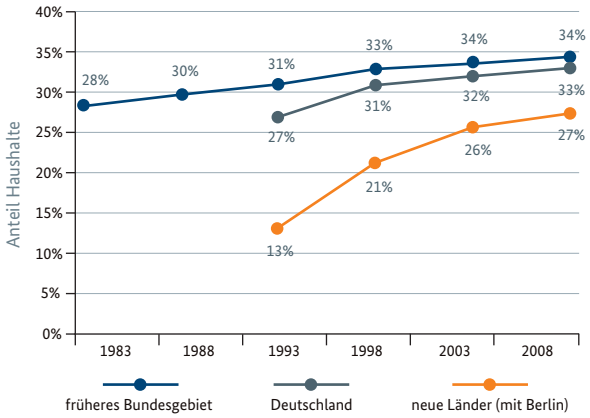
Wohneigentumsquote von Mietern und Eigentümern im Vergleich



Quelle: Mirkozensus – Zusatzerhebung Wohnsituation der Haushalte 2010

Einfamilienhausquote: Früheres Bundesgebiet und neue Länder

Definition: Anteil Haushalte in Einfamilienhäusern an allen Haushalten



Quelle: Berechnungen von empirica a.g.
aus EVS 1983, 1988, 1993, 1998, 2003 und 2008

Gute Beispiele im Portrait

Die Rahmenbedingungen für die Bildung von Wohneigentum werden auf Bundes- und Länderebene geschaffen. Schlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung vor Ort ist jedoch das Engagement und die Planungs- sowie Beratertätigkeit der einzelnen Kommunen. Gelungene Beispiele, die zum Nachahmen anregen, werden im Folgenden steckbriefartig vorgestellt. Um den regionalen Unterschieden und Besonderheiten gerecht zu werden, kommen dabei Pilotvorhaben und Initiativen aus kleinen, mittleren und großen Städten aus ganz Deutschland zu Wort. Auch wenn diese keine „Patentrezepte“ liefern, so können sie doch Lösungsmuster anbieten.

Das Bundesmodellprojekt St. Leonhards Garten in Braunschweig

Ort: Braunschweig, Niedersachsen
Einwohner: 250.000
Durchgeführt von: Stadt Braunschweig
Ansprechpartnerin: Dipl.-Ing. Alexandra Schäfer, Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Vorgestellt von: Rolf Müller, Gruppenleiter Wohnen und Immobilien, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
Förderung: keine
Internet: www.braunschweig.de/stleonhardsgarten/index.html
Eigentumsbildung auf dem Gebiet eines ehemaligen Straßenbahndepots im Mehrgenerationenprojekt mit privaten Baugruppen

Ausgangslage:
Auf dem ca. 3,5 Hektar großen Areal St. Leonhards Garten in Braunschweig, das ehemals als Stadtbahndepot genutzt wurde, ist nach Abbruch der bestehenden Gebäude ein lebendiges, innenstadtnahes Quartier mit innovativen Wohnkonzepten entstanden. Von diesem Gebiet aus können der Hauptbahnhof, die Innenstadt sowie ein benachbarter Park zu Fuß erreicht werden.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Das Projekt sollte bei den einzelnen Wohngebäuden eine hohe Individualität ermöglichen, der Abwanderung junger Haushalte durch ein attraktives Angebot zur Wohneigentumsbildung entgegenwirken und gleichzeitig eine gewisse städtebauliche Qualität sichern. Dafür hat sich die Stadt Braunschweig als Projektsteuerer mit starkem Engagement eingebracht. Das Projekt St. Leonhards Garten pflegte seit Beginn einen offenen interaktiven Planungs- und Beteiligungsprozess zwischen dem Baudezernat als Projektträger, den involvierten Architekten und Planern, den Anliegern, den Bauinteressierten und allen anderen Beteiligten. So konnte sich eine Gemeinschaft bilden, die eng mit dem Projekt verbunden ist. Entscheidungen über die Gestaltung und funktionalen Anforderungen an das Quartier wurden von den beteiligten Gruppen erarbeitet. Diese Transparenz zog sich bereits durch das dreistufige Wettbewerbsverfahren, das zur Entwicklung des Neubau-Quartiers mit

St. Leonhards Garten, © empirica ag

Ein- und Mehrfamilienhäusern durchgeführt wurde. Die Einbindung der Bauinteressenten fand hauptsächlich durch zahlreiche öffentliche Veranstaltungen wie Fachsymposien, Informationsveranstaltungen aber auch Moderationsveranstaltungen für Baugruppen sowie eine Internetplattform statt. Dort standen beispielsweise Bauherrenfragebögen zum Herunterladen bereit. Aufgrund der intensiven Öffentlichkeitsarbeit gab es eine hohe Grundstücksnachfrage. Bei der Vergabe wurden vor allem Baugruppen berücksichtigt. Die Baugruppen, in denen die Stadt Braunschweig Bauinteressierte mit ähnlichen Wohn- und Lebensvorstellungen zusammenbrachte (z. B. junge Familien, Menschen über 60 Jahren), wurden von Moderatoren unterstützt und beraten. Um eine hohe architektonische und bauliche Qualität sicherzustellen, legte eine Arbeitsgruppe gestalterisch-funktionale Regeln fest und fasste sie in einem Handbuch zusammen. Darin wurden die Vorstellungen der Baugruppen berücksichtigt. Auch bei der Gestaltung der öffentlichen Quartiersräume (z. B. Kindergarten) wurden die späteren Nutzer und die bereits in der Nachbarschaft lebenden Anwohner einbezogen.

Ergebnis:
Im November 2010 waren alle Grundstücke des Projektes verkauft. Das Rollenverständnis der Stadt Braunschweig als Gestalter und Moderator war eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen des Prozesses. St. Leonhards Garten ist ein Bundesmodellprojekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Wohnhaus in St. Leonhards Garten, © empirica ag

Wohneigentumsstrategien der Stadt Fulda

Ort: Fulda, Hessen

Einwohner: 64.000

Durchgeführt von: Stadt Fulda

Ansprechpartnerin/Vorgestellt von: Cornelia Zuschke, Stadtbaurätin der Stadt Fulda

Förderung: Städtebauliche Programme (Stadtumbau, Sanierung, Stadterneuerung), Denkmalschutz, Steuerliche Erleichterungen (Denkmalschutzgesetz, Sanierung)

Internet: www.fulda.de/bauen/stadtplanung.html

Wohnen in jeder Form ermöglichen in der von Pendlern und den Ballungszentren des Rhein-Main-Gebietes geprägten Stadt Fulda

Ausgangslage:
Fulda ist eine „Stadt mit Altstadt und 24 Dörfern“. Sie vereint also sowohl dörfliche als auch städtische Elemente gleichermaßen. Obwohl in Alleinlage, ist Fulda sehr gut mit den umliegenden Städten vernetzt, aber auch geprägt durch seine ca. 50.000 Ein- und Auspendler. Das Angebot an unterschiedlichen Formen von Wohneigentum ist groß: Neue Reihenhäuser, Denkmale und eine attraktive Bausubstanz in der Innenstadt ermöglichen ein „Wohnen in jeder Form“ in der Nähe der Ballungszentren im Rhein-Main-Gebiet. Dazu trägt auch die Stellung des Bahnhofes mit ICE-Halt im Zentrum der Stadt bei.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Fulda fokussiert auf die Neubautätigkeit und Sanierung vor allem in der Innenstadt. Dafür sind Masterpläne, der Bebauungsplan und das Flächenmanagement wichtige Instrumente. Auch wird mit Maß gebaut: Obwohl der Flächennutzungsplan von 1981 weitere Flächen für die Wohnbebauung ausweist, wird dies aktuell nicht in vol-

Fulda, „Hinter den Löhern“, © Stadt Fulda

lem Umfang genutzt. Mit Stadterneuerung, Stadtsanierung, Stadtumbau West und der Landesgartenschau im Jahr 1994 sowie den „Aktiven Kernbereichen“ nutzt Fulda die bestehenden Programme und Fördermöglichkeiten und entwickelt diese weiter.

Ergebnis:
Trend ist ein qualitativ hochwertiges, verdichtetes Wohnen in der Innenstadt, wie die vorhandene Diversität der Wohnformen zeigt. Dazu gehören das Wohnen im gehobenen Segment („High-End-Wohnen“), soziales und behindertengerechtes Wohnen und Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser ebenso wie ein neues Wohnquartier auf einem ehemaligen Gärtnereigelände zwischen Fulda Aue und der Kernstadt, die Studenten- und Singlewohnungen im ehemaligen Finanzamt oder eine Kombination aus Wohnen und Einzelhandel in der Innenstadt. Weiterhin zählen Kleinstwohnungen, Sozialwohnungen, Mehrgenerationenwohnen und soziale Wohnprojekte zum Wohn-Angebot der Stadt Fulda. Dies alles auf überschaubarem Raum mit Kernstadt und Naturanbindung.

Simulation des entstehenden Innenstadtquartiers Dalberg Höfe mit neuen Stadtwohnungen, © Stadt Fulda

Fläche der ehemaligen Molkerei. Hier soll das „City Quartier“ Dalberg Höfe entstehen, © Stadt Fulda

Pilotvorhaben „Genial zentral“ und Innenstadtinitiative „Gotha lebt“

Ort: Gotha, Thüringen

Einwohner: 46.000

Durchgeführt von: Stadt Gotha

Start: 2002 (Genial zentral), 2006 (Gotha lebt)

Ansprechpartnerin/Vorgestellt von: Bärbel Ernst, Stadtplanungsamt der Stadt Gotha

Förderung: Bund-Länder-Programm für Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,

Bund-Länder-Programm für Städtebaulichen Denkmalschutz

Internet: www.thueringen.de/de/genialzentral/
www.gotha-lebt.de/

Aufwertung der Gothaer Altstadt als attraktivem Wohnstandort durch den Erwerb, die Vorbereitung und die Bewerbung brachliegender innerstädtischer Grundstücke

Ausgangslage:
Gotha hat mit einer rückläufigen Bevölkerungszahl und damit einhergehendem Wohnungsleerstand in der Altstadt und vor allem in den Plattenbaugebieten zu kämpfen. Dabei hat die Residenzstadt eine sanierte Altstadt, die eine gute Mischung von Wohnen, Arbeiten und Handel aufweist. Bis 2010 sind rund 82 Millionen Euro in die Altstadtsanierung geflossen. Beim Thema Wohnen hat sich die Stadt aufgrund dieser attraktiven Ausgangslage neu orientiert. Schwerpunkte sind die innerstädtische Verdichtung und die Nutzung vorhandener Flächenreserven. Insbesondere Brachflächen und unsanierte Gebäude werden für die Eigentumsbildung aktiviert. Die Wohnnutzung stabilisiert das Stadtgefüge. Dies gilt vor allem für die historische Altstadt.

Schwabhäuser Straße vor dem Abbruch, © Stadt Gotha

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Eine Möglichkeit, für Gothas Altstadt neue Entwicklungen zu initiieren, bot sich mit dem Thüringer Pilotvorhaben „GENIAL Zentral – Unser Haus in der Stadt“. Seit 2002 ist Gotha einer der Projektstandorte des Landes Thüringen zur Entwicklung des innerstädtischen Wohnens. Ausgewählt wurde hierfür ein Standort in der Altstadt mit drei Teilgebieten. Diese waren gekennzeichnet durch desolate Bausubstanz, die abgebrochen werden musste. Ziel des Projektes war die Revitalisierung durch neue innerstädtische Bebauungen mit unterschiedlichen Wohnformen. 2009 wurde ein viertes Teilgebiet ergänzt. Mit vorbereitenden Maßnahmen schuf die Stadt die notwendigen Voraussetzungen für die Bebauung: Erwerb der Grundstücke, Beräumung und Tiefenenttrümmerung, Schaffung von Baurecht und ersten Planungskonzepten sowie die Vermessung der Grundstücke erleichtern die Vermarktung.

Parallel zum Pilotvorhaben des Landes Thüringen rief die Stadt Gotha die städtische Initiative „Gotha lebt“ ins Leben. Ziel ist es, freie Baugrundstücke und leer stehende Immobilien in der Gothaer Innenstadt zu finden, zu entwickeln und durch Moderation zwischen Grundstückseigentümern, Planungsbüros und interessierten Bauherren private Investitionen zu aktivieren und zu begleiten.

Dabei ist die Stadt auf die Eigentümer brach liegender Grundstücke zugegangen. Eigentumsverhältnisse wurden geklärt und die Verfügbarkeit der Grundstücke geprüft. Entsprechende Grundstücke wurden dann zum Verkauf angeboten. Grundlage für die Arbeit der Initiative ist ein Grundstückskataster von mittlerweile 45 privaten bzw. städtischen unbebauten Grundstücken und sanierungsbedürftigen Gebäuden. Besonders wichtig ist eine gelungene Kommunikationsarbeit. Eine Internetseite bietet Informationen über Grundstücke, Planungsentwürfe und Randbedingungen für eine Bebauung oder Sanierung. Persönliche Ansprechpartner vor Ort finden sich in einem eigens eingerichteten Informationsbüro. Auch Bauherrenrunden und Abendveranstaltungen zu Themen rund um das Bauen in der Innenstadt werden angeboten.

Ergebnis:
Sowohl junge Familien, ältere Menschen als auch Ehepaare mittleren Alters, die aus dem Umland wieder in die Stadt ziehen, nehmen die unterschiedlichen Angebote der Stadt Gotha zunehmend an. Im Rahmen des Pilotprojektes „GENIAL zentral“ wurde 2006 mit dem Bau der ersten Reihenhäuser begonnen, mehrere junge Familien konnten bereits einziehen. Bei „Gotha lebt“ wurden bislang 24 Grundstücke von privat an privat oder von Stadt an privat zur Sanierung oder Neubebauung vermittelt.

Neue Eigenheime in der Gothaer Innenstadt, © Stadt Gotha

Das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ der Stadt Nürnberg

Ort: Nürnberg, Bayern

Einwohner: 510.000

Durchgeführt von: Stadt Nürnberg

Ansprechpartner/Vorgestellt von: Hans-Joachim Schlößl, Dienststellenleiter des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung der Stadt Nürnberg

Förderung: Städtisches Förderprogramm „100 Häuser für 100 Familien“

Internet: www.nuernberg.de/internet/wohnen/eigenheime_wohnungen.html#11

Dem Bevölkerungsrückgang und der Abwanderung junger Familien ins Umland durch die Förderung von städtischem Wohneigentum begegnen

Ausgangslage:
Für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nürnberg wurde 1999 in einer optimistischen Variante eine Zunahme der Einwohnerzahl auf insgesamt 510.000 Einwohner im Jahr 2015 prognostiziert. Gleichzeitig gab es hohe Wanderungsverluste an die umgebende Region Mittelfranken, da die Preise für die Eigenheimbildung in der Stadt im Vergleich hoch waren.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Ziel war es, die Umlandwanderung zu stoppen, die in Nürnberg (im Vergleich zur Region Mittelfranken) geringe Eigenheimquote zu erhöhen und dem allgemeinen demografiebedingten Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Um mehr Wohneigentum im Eigenheim zu erreichen, ist das damalige Verhältnis von 30 Prozent Einfamilienhäusern zu 70 Prozent Mehrfamilienhäusern in der Bauleitplanung auf die Relation 40 zu 60 verändert worden.

Als Maßnahmen wurde mehr Bauland für Einfamilienhäuser ausgewiesen, Quoten für gefördertes Wohneigentum wurden in städtebaulichen Verträgen verankert und es gab eine umfassende Beratung und Werbung. Außerdem wurde 1999 das städtische Förderprogramm „100 Häuser für 100 Familien“ ins Leben gerufen. Danach erhalten junge Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind einen Zuschuss von bis zu 7.000 Euro für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims sowie für den Ersterwerb einer Familienwohnung. Diese Grundförderung wird ergänzt durch eine Zulage von je 2.000 Euro für jedes weitere Kind. Außerdem gibt es eine Öko-Zulage von 500 Euro (KfW Effizienzhaus 70) oder 1.000 Euro (KfW Effizienzhaus 55 oder Passivhaus) für energetische Maßnahmen am geförderten Eigenheim.

Ergebnis:
Der Wegzug ins Umland ist gestoppt, die Stadt kann sogar Wanderungsgewinne verzeichnen. Der Anteil Nürnbergs am Eigenheimbau in der Region Mittelfranken konnte von 8 auf 30 Prozent gesteigert werden. Zwischen 1999 und 2011 wurden mit dem Programm „100 Häuser für 100 Familien“ 1.051 Objekte mit einem Gesamtzuschuss von gut 10 Millionen Euro gefördert. Inzwischen wohnen 1.980 Kinder in einem der geförderten Eigenheime oder Eigentumswohnung.

Familien, © Stadt Nürnberg

Zech: Neubau im Bungalow-Stil, © Iris Ammann

Zech: Neubau neben Bestand, © Iris Ammann

Das Quartier Zech in Lindau am Bodensee

Ort: Lindau am Bodensee, Bayern (Ortsteil Zech)

Einwohner: Lindau: 24.000, Stadtteil Zech: 1.650

Durchgeführt von: GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft in Kooperation mit der Stadt Lindau

Ansprechpartnerin: Gabriele Zobel, Quartiersmanagerin, GWG

Vorgestellt von: Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende empirica ag, Berlin, Lokales Kapital für Soziale Zwecke (LOS)

Förderung: Soziale Stadt, LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke)

Internet: www.bbsr.bund.de/nn_474150/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/InnovationenFamilieStadtquartiere/Fallstudien/10__FS-C__LindauZeche.html
www.leben-in-zech.de/seitenindex/

Mit bezahlbarem Wohneigentum einen Stadtteil sozial und städtebaulich aufwerten

Ausgangslage:
Der Stadtteil Zech der Stadt Lindau liegt in einer randstädtischen Lage. Ehemals trennte ein Gewerbegebiet das Quartier vom Rest der Stadt. 60 Prozent des Bestandes gehörten der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Lindau-Bodensee GWG. In dem durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser dominierten Stadtteil wohnten ältere „Alteingesessene“. Die Zuziehenden waren oft ausländische Familien mit geringen Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt. In Folge der ungünstigen Sozialindikatoren zogen junge deutsche Familien weg, durch die schwindende Kaufkraft kam es zu Geschäftsaufgaben. An den Grundschulen war ein Rückgang an Kindern zu verzeichnen, teilweise hatten 50 Prozent der Klasse einen Migrationshintergrund. Für Kinder und Jugendliche gab es keine Angebote im Quartier.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Um das Quartier aufzuwerten, hat die Stadt Lindau im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ein integriertes Handlungskonzept verabschiedet. Durch die Verbesserung des Wohnungsangebots sollten die Bewohnerstruktur und der Stadtteil insgesamt gestärkt werden. Ziel war es, eine soziale Durchmischung zu erreichen, die Wohnungsangebote für Alteingesessene aufzuwerten, eine höhere Anzahl und heterogenere Durchmischung der Schüler und ein Angebot für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Außerdem sollte das Image des Quartiers aufgewertet und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander hergestellt werden.

Für die Umsetzung wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet und eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen, städtischen Ämtern, Landratsamt, Quartiersmanagement und den Akteuren vor Ort etabliert. Die Bewohner wurden über eine Starterkonferenz, Befragungen und Arbeitsgruppen in den Umbau einbezogen. Durch den Abriss alter Siedlerhäuser und anschließenden Neubau entstanden familiengerechte Wohneigentumsangebote. Auch altersgerechte Mietwohnungen wurden gebaut, ein ehemaliges Ledigenheim wurde zu familiengerechten Mietwohnungen umgebaut. Die bestehenden Häuser aus den 1950er und 60er Jahren wurden modernisiert. Singlewohnungen entstanden durch Nachverdichtung auf Garagen. Die Schule wurde zu einer Nachbarschaftsschule mit einem Mittagstisch für jung und alt umfunktioniert. Mietergärten, eine ansprechende Außenraumgestaltung sowie ein „Container“ für Kinder und Jugendliche werten die Freizeitangebote auf. Die Maßnahmen des lokalen Wohnungsunternehmens werden über Verkauf bzw. Vermietung refinanziert. Die sozialen Angebote wurden im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ oder über „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ finanziert.

Ergebnis:
Durch den ganzheitlichen Ansatz mit baulicher Aufwertung und sozialen Projekten hat sich das Image von Lindau-Zech extrem verbessert und neue Bewohnergruppen stabilisieren den Stadtteil. Dazu beigetragen haben auch das differenzierte Wohnangebot mit Einfamilienhäusern, Single-Wohnungen und Geschosswohnungsbau sowie der Verkauf in unterschiedlichen Preissegmenten. Die Schließung der Grundschule steht nicht mehr zur Diskussion und das Ladenangebot hat sich verbessert. „Wohnen in Lindau – Zech“ ist eine Fallstudie des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Blick auf die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting, © Stolz Luftbild, Regensburg, 2011

Die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting der Stadt Regensburg

Ort: Regensburg, Bayern

Einwohner: 152.000 (Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz)

Durchgeführt von: Stadt Regensburg

Ansprechpartner: Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung in Regensburg

Förderung: Städtebauförderung im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Internet: www.regensburg.de/burgweinting

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die preiswertes Wohnbauland bereitstellen und die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe fördern soll

Ausgangslage:
Anfang der 1970er Jahre waren die Flächenreserven der Stadt Regensburg für eine weitere städtebauliche Expansion weitgehend aufgebraucht. 1977/78 konnte das Stadtgebiet im Zuge der Gemeindegebietsreform auf 80 Quadratkilometer erweitert werden, eingeschlossen den Raum Burgweinting. Dort entstand schließlich eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Aktivierung von Bauland.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Ziel dieser Maßnahme war und ist es, die zentralörtliche Funktion und Wirtschaftsstruktur der Stadt Regensburg zu stärken. Darüber hinaus sollte die Entwicklungsachse Regensburg-Landshut durch neue Wohnungen und Arbeitsstätten verdichtet werden. Angestrebt wurden die Ansiedlung wachstumsorientierter Industriebetriebe und die Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland. Das „Strukturkonzept Regensburg-Burgweinting“ aus dem Jahr 1984 sah die Schaffung eines neuen Stadtteils mit rund 10.000 Einwohnern und Bauland für 1.200 Eigenheime und 2.300 Mietwohnungen vor. Die Umsetzung wurde auf etwa 25 Jahre angelegt, begonnen wurde 1990. Da sich ca. 85 Prozent der Fläche in meist landwirtschaftlich genutztem Privateigentum befand, wandte die Stadt in den letzten 20 Jahren rund 125 Millionen Euro für den Grunderwerb auf. Weitere 130 Millionen Euro wurden in die Erschließung und die soziale Infrastruktur investiert.

Ergebnis:
Zwischen 1992 und 1998 sind im Baugebiet Südwest über 1.200 Wohneinheiten für ca. 3.500 Einwohner entstanden. Da die Bauplätze bevorzugt an junge Familien vergeben wurden, ist Burgweinting heute der Regensburger Stadtteil mit dem höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen. In Burgweinting-Mitte sind von 1.000 geplanten Wohneinheiten mittlerweile 700 bezugsfertig. Mit dem Baugebiet Nordwest wird der Wohnungsbau der Entwicklungsmaßnahme bis etwa 2015 abgeschlossen. Dass Regensburg in verschiedenen Städterankings auf vorderen Plätzen geführt wird, ist wesentlich auf die mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Burgweinting-Ost ausgelöste Entwicklung zurückzuführen. Dort siedelte sich eine Reihe namhafter Technologieunternehmen im unmittelbaren Umfeld von BMW und Siemens-VDO an. Darunter z. B. Toshiba und OSRAM. Zudem wurde das Industrie- und Gewerbegebiet Burgweinting-Süd entwickelt. Es dient vor allem der Ansiedlung kleinerer Betriebe.

Vorher: Elbbahnhof 2008, © Johannes Wöbse

Nachher: Elbbahnhof 2010, © Johannes Wöbse

Förderung der Wohneigentumsbildung in Magdeburg

Ort: Magdeburg, Landeshauptstadt Sachsen-Anhalt

Einwohner: 232.000

Durchgeführt von: Stadt Magdeburg

Ansprechpartner/Vorgestellt von: Dr. Dieter Scheidemann, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Förderung: Stadtumbau, Land Sachsen-Anhalt, Stadt Magdeburg, Anwendung des §7h Einkommenssteuergesetzes (Steuerliche Absetzbarkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)

Internet: www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Stadt/Stadtentwicklung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die preiswertes Wohnbauland bereitstellen und die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe befördern soll

Ausgangslage:
Seit 1990 haben ca. 50.000 Einwohner die Stadt Magdeburg verlassen, 25.000 davon sind in den Speckgürtel gezogen. Zudem ist die Geburtenrate in der Landeshauptstadt nach der politischen Wende dramatisch gesunken. Seit 2006 verzeichnet Magdeburg allerdings wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum. Aufgrund dieser positiven Entwicklung und einer entsprechend hohen Nachfrage vor allem auch nach Eigenheimen wird in Magdeburg derzeit Wohnraum neu geschaffen. Ziel ist es, mit diesem Angebot junge Menschen an die Stadt zu binden und langfristig Einwohner mit solidem Einkommen zu gewinnen. 60 bis 80 Prozent des Bestandes sind saniert. Privatisierungen haben in erheblichem Umfang stattgefunden, Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften spielen allerdings noch immer eine entscheidende Rolle.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Das Leitbild der Stadt Magdeburg hat ein familienfreundliches, integriertes und besonderes Wohnen zum Ziel: Durch attraktive Wohnquartiere mit entsprechenden Infrastrukturen soll ein familienfreundliches Umfeld entstehen. Außerdem möchte die Stadt eine sichere Umgebung und angemessenen Wohnraum bereitstellen um sozialer Polarisierung begegnen zu können. Um besondere Wohnwünsche zu erfüllen, schafft die Stadt urbane Angebote, z. B. durch die Umnutzung von Industriebauten. Aufbauend auf dem grundlegenden Leitbild soll das Integrierte Stadtentwicklungskonzept die Wohnflächenentwicklung im Interesse attraktiver, wirtschaftlicher und ökologisch-nachhaltiger Strukturen steuern. Die Flächen in der Altstadt und im Ersten Stadtring haben bei der Entwicklung Vorrang. Im Zweiten Ring haben die Wohnbauflächen Priorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Entlang der Elbe, in der Altstadt und in historischer Industriearchitektur entstehen qualitativ hochwertige neue Wohnangebote für besondere Nachfragegruppen. Die Architektur an diesen Stadtorten prägt das Stadtbild und unterliegt hohen baukulturellen Ansprüchen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern im Zweiten Ring wird die Wohndichte reduziert. Der Neubau wird vorrangig auf erschlossene Bestandsflächen gelenkt.
Drei beispielhafte Aktivitäten machen die Umsetzung des Projektes deutlich: So wird auf dem Elbbahnhofsgelände Bauland für gehobenes und besonderes Wohnen erschlossen. Die Entwicklung des Areals entstand als Beitrag zur IBA Stadtumbau 2010. Auch besondere Wohnformen werden unterstützt, wie z. B. auf dem ehemaligen Messgerätewerk Erich Weinert (MESSMA). Aufgrund der hohen Kosten für Abriss, Altlastensanierung und Sanierungsaufwand wäre Wohnen ohne Förderung dort unrentabel. In den Stadtteilen Salbke und Buckauer Insel werden einfache Sanierungsgebiete als Anreiz für die Wohneigentumsbildung ausgeschrieben.

Ergebnis:
Zwischen 2001 und 2011 ist der Leerstand um gut sechs Prozent auf derzeit 14,8 Prozent gesunken. Die Erfahrungen zeigen, dass es sinnvoll ist „klein anzufangen“, sich also beispielsweise auf wenige Straßenzüge zu konzentrieren. Notwendig sind einfache, gut durchführbare Maßnahmen, die Multiplikatoreffekte entwickeln können.

Verkaufsoffensive Naumburg „Dieses Haus will LEBEN“, © Claus-Peter Neumann

Die Verkaufsoffensiven „Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“ der Stadt Naumburg

Ort: Naumburg (Saale), Sachsen-Anhalt

Einwohner: 34.000

Durchgeführt von: Stadt Naumburg (Saale), DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Ansprechpartner: Claus-Peter Neumann, Verantwortlicher des Sanierungsträgers DSK

Vorgestellt von: Bernward Küper, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg

Förderung: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Internet: www.naumburg.de/index.php?id=dieses_haus&print=1
www.naumburg.de/index.php?id=stadtsanierung

Verkaufsoffensiven um innerstädtischen Leerstand zu reduzieren und das Stadtbild aufzuwerten

Ausgangslage:
Naumburg (Saale) hat einen sehr gut erhaltenen historischen Stadtkern. Bereits 1991 wurde die Domstadt mit dem Sanierungsgebiet „ALTSTADT“ in das Förder-Sonderprogramm „städtebauliche Modellvorhaben im Rahmen des Bundesprogramms „Aufschwung Ost“ aufgenommen. Die Sanierung, die der Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt Naumburg, die DSK, begleitet, hat zum Ziel, die Altstadt als städtebauliches Denkmal zu bewahren, erhaltenswerte Gebäude instand zu setzen und zu modernisieren, die Wohnnutzung zu stärken und das Wohnumfeld zu verbessern sowie die gewerbliche Nutzung zu stärken und soziale Strukturen aufzuwerten.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Auch um innenstadtnahes Wohneigentum bzw. Mietraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig bislang leer stehende historische Gebäude zu erhalten, baute der Sanierungsträger zunächst über Jahre hinweg ein Treuhandliegenschafts- und Sanierungsvermögen auf. Dabei handelte es sich in der Regel um Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „ALTSTADT“. Bis zum Jahr 2008 hatte er 58 „sanierungsbedürftige“ Grundstücke zielgerichtet erworben. Davon wählte die Stadt 15 Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden und sechs Brachflächen für eine Verkaufsoffensive aus. Diese wurden zunächst ausgemessen, von Müll und abbruchreifer Bausubstanz befreit, optisch hergerichtet und für Besichtigungen vorbereitet. Per Verkehrswertgutachten ermittelte die DSK einen Kaufpreis und erstellte ein Kurzportrait zu jedem Objekt. Damit sich die möglichen Käufer ein besseres Bild vom

Verkaufsoffensive Naumburg „Dieses Haus will LEBEN“.
© Claus-Peter Neumann

Potenzial der Objekte machen konnten, wurden in planerischen Vorarbeiten Grundrisse, Fassadenabwicklung und die Gestaltung der Freianlagen entworfen. Zudem traf der Sanierungsträger Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht, Bauordnung und Denkmalpflege. Im Rahmen einer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit begannen anschließend die eigentlichen Offensiven, bei der die Verkaufsobjekte gleichzeitig gezielt „in Szene gesetzt“ und an den Markt gebracht werden sollten. Dafür brachte die DSK an den entsprechenden Häusern Banner mit dem Slogan „Dieses Haus will LEBEN“ an, unbebaute Grundstücke zogen die Aufmerksamkeit mit dem Spruch „Dieser Raum will LEBEN“ auf sich. Bei beiden Verkaufsoffensiven gibt es keinen Termindruck, um den neuen Eigentümern Zeit zu geben, das Objekt kennen zu lernen.

Ergebnis:
Seit 2009 wurden pro Verkaufsgrundstück mit dem Sanierungsträger als Ansprechpartner durchschnittlich 51 Ortsbegehungen durchgeführt und 19 Mal das Kaufinteresse schriftlich bekundet. Im Ergebnis wurden bislang 13 der 15 Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden und vier der Brachen verkauft. Dabei liegen die Verkaufserlöse unter den Aufwendungen für die Vorbereitungen des Grundstücks. Der eigentliche Wert der Verkäufe liegt letztendlich in der Realisierung erforderlicher Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen und in der Belebung städtischer Bereiche. So wirken der Verkauf und die Bauaktivitäten in manchen Quartieren regelrecht als Initialzündung. Die Anfragen zum Erwerb kamen von jungen Familien bis hin zu Singles zwischen 25 und 60 Jahren aus ganz Deutschland. Die zu sanierende Bausubstanz ist begehrter als das leere Grundstück.

Verkaufsoffensive Naumburg „Dieser Raum will LEBEN“, © Claus-Peter Neumann

Selbstnutzer-Initiative für Gründerzeitgebäude der HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbh

Ort: Halle (Saale), Sachsen-Anhalt

Einwohner: 233.000

Durchgeführt von: HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Ansprechpartner/Vorgestellt von: Christian Zeigermann, Abteilungsleiter Technik, HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle

Förderung: Keine

Internet: www.hwgmbh.de

Verkauf von denkmalgeschützten Häusern an ausgewählte Selbstnutzergruppen, um Leerstand und Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken

Ausgangslage:
Seit 1990 hat Halle mehr als ein Viertel seiner Bevölkerung verloren. Waren es damals 310.000 Einwohner, so leben heute nur noch 230.000 in der Stadt an der Saale. Zudem sah sich die Stadt mit einem hohen Leerstand konfrontiert. Um diesen Problemen zu begegnen, rief die HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, eine 100-prozentige Tochter der Stadt Halle, 2001 die Initiative „Stadtwohnen im Eigentum“ ins Leben. Die HWG ist mit 19.000 Wohnungen der größte Vermieter in Halle (Saale) und gehört mit ihrem Bestand zu den größten Woh-

Die Viktor-Scheffel-Straße vor der Sanierung, © Christian Zeigermann

Die Viktor-Scheffel-Straße nach der Sanierung, © Scholz (Halle/Saale)

nungsunternehmen in den neuen Bundesländern. Rund die Hälfte der Wohneinheiten befindet sich in Altbauten. Die HWG konzentriert sich besonders auf zusammenhängende Bestände, die gleichzeitig auch als Initialzündung im Quartier verstanden werden.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Ziel der Initiative „Stadtwohnen im Eigentum“ war es, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, gewachsene Quartiere zu nutzen und Gründerzeithäuser vor dem Verfall zu bewahren. Zudem sollten junge Familien an die Stadt gebunden werden. Das Selbstnutzer-Programm nach dem Modell der Stadt Leipzig stand Pate für die Initiative. Mit dem Verkauf der Gründerzeithäuser aktivierte das Unternehmen die vernachlässigte Bausubstanz für die Wohneigentumsbildung und unterstützte die Quartiersentwicklung. Ziel war, die interessierten Bauherren zu finden und in Selbstnutzergruppen zusammenzubringen. Zunächst wurden über eine intensive Öffentlichkeitsarbeit Interessenten gesucht. Damit die potenziellen Eigentümer sich umfassend informieren konnten, wurden sie mit Beratern, Stadt, Banken, Notaren, Architekten und anderen Selbstnutzergruppen zusammengebracht. Die HWG moderierte diese Prozesse. Sie richtete Expertenstammtische aus, organisierte Exkursionen zu den Objekten und ermöglichte die Beteiligung an den Sanierungsmaßnahmen. Es zeigte sich, dass es zielführender ist, Bekannte oder Freunde in Selbstnutzer-Gruppen zusammenzuführen als einander völlig fremde Interessenten. Auch die Denkmalschutzvorschriften wurden im Einzelfall gelockert, um die historische Bausubstanz dadurch attraktiver zu machen. Die Veräußerung von größeren Wohngebäuden an Selbstnutzergruppen hat den Vorteil, dass die Nutzer sich stark mit der Immobilie identifizieren und die Qualität der Sanierung dadurch steigt. Die Hausgemeinschaften sind außerdem eine gute Grundlage für ein Mehrgenerationenwohnen.

Ergebnis:
In den Jahren 2001 bis 2006 verkaufte die HWG im Rahmen des Selbstnutzerprojektes alle geeigneten Immobilien – 35 meist denkmalgeschützte Häuser mit 187 Wohneinheiten – an ausgewählte Selbstnutzergruppen. Rund 100 Familien oder Singles leben nun in den Objekten, die attraktiven Standorte verzeichnen Einwohnerzuwächse. Da alle geeigneten Häuser des Unternehmens erfolgreich saniert sind, wurde die Initiative mittlerweile abgeschlossen.

Das Quartier Pfaffenstraße/Behmenstraße, © Stadt Neubrandenburg

Wohnangebote in der Altstadt von Neubrandenburg

Ort: Neubrandenburg, Mecklenburg-Vorpommern

Einwohner: 65.000

Durchgeführt von: Stadt Neubrandenburg

Ansprechpartner/Vorgestellt von: Frank Renner, Leiter der Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Arbeit, Stadt Neubrandenburg

Förderung: Programm „Initiative – Neues Wohnen in der Innenstadt“ des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern

Internet: www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Bau/index.jsp

Wohnen in der historischen Altstadt durch gute Wohn- und Eigentumsangebote wieder attraktiv machen – Neubebauung eines ehemaligen Krankenhauskomplexes

Ausgangslage:
Als Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist Neubrandenburg das industrielle, versorgungstechnische und kulturelle Zentrum der Region mit einem Versorgungsbereich von 300.000 Personen. Der Handel verdrängte das Wohnen aus der Innenstadt. Zusammen mit dem demografischen Wandel führte dies zu rückläufigen Einwohnerzahlen im Stadtzentrum. Allein zwischen den Jahren 2000 und 2005 reduzierte sich der Wohnungsbestand in der Altstadt um 3 Prozent, die Bevölkerung ging um 8 Prozent zurück. Dazu trug auch die relativ geringe Eigentumsquote von nur 26 Prozent im Jahr 2000 bei.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Stadt in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH und dem städtebaulichen Sanierungsträger, der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft mbH, Maßnahmen ergriffen. Ziel war der Erhalt einer lebendigen, bewohnten, von Nutzungsmischung geprägten Innenstadt mit einer altersstrukturell und sozial durchmischten Bevölkerung. Dazu sollte die Nachfrage nach Wohnraum bedient, eine gesunde Wohnformstruktur geschaffen und Eigentumsbildung ermöglicht werden. Zentral waren dabei die Reaktivierung von Brachen und eine architektonische, städtebauliche Vielfalt.

Neben der Privatisierung kommunaler Wohnungen stand insbesondere die Aktivierung von Wohnbauflächen im Vordergrund. Exemplarisch zeigt sich dies an der Neubebauung des innerhalb der historischen Stadtmauer gelegenen Quartiers Pfaffenstraße. Dies war mit einem Krankenhauskomplex bebaut und stand seit 2005 aufgrund der Zusammenfassung aller Kliniken in der Stadt leer. Die Stadt kaufte den Bau; bis auf ein erhaltenswertes Gebäude wurde alles abgebrochen. Damit stand ein innerstädtisches Quartier von gut 7.000 Quadratmetern für den Wohnungsbau zur Verfügung. Durch die kleinteilige Parzellierung des Areals und die Festsetzung verschiedener Bauformen wie Mehrfamilien- und Reihenhäusern sollte eine durchmischte Bewohnerstruktur erreicht und die Eigentumsbildung befördert werden. In mehreren Schritten wurden 13 Grundstücke vermarktet, auf denen private Bauherren Gebäude mit 44 Wohneinheiten errichteten, zwei Drittel davon sind Eigentumswohnungen. Für den Straßenzug Behmenstraße wurden bauwillige Familien akquiriert, die durch das Programm „Initiative – Neues Wohnen in der Innenstadt“ des Bauministeriums Mecklenburg-Vorpommern bei der Planung unterstützt wurden.

Ergebnis:
Mit dem Verkauf des zur Sanierung vorgesehenen denkmalgeschützten Fachwerkhauses „Altes Krankenhaus“ und des Eckgrundstückes Pfaffenstraße/Behmenstraße konnte die Vermarktung des Quartiers Pfaffenstraße im Jahr 2010 vollständig abgeschlossen werden, die bauliche Entwicklung des Gesamtareals wurde 2011 beendet. Im Verbund mit dieser Maßnahme hat sich die Eigentumsquote in der Neubrandenburger Altstadt auf 40 Prozent im Jahr 2012 erhöht. Zwischen 2006 und 2011 wuchs der Bestand um 130 Wohneinheiten an, ein Einwohnergewinn von 335 Personen, also um 9 Prozent, konnte verzeichnet werden, Tendenz steigend.

Simulation des Möckernkiezes, © Möckernkiez eG/loomilux

Das Modellprojekt Möckernkiez in Berlin

Ort: Berlin

Einwohner: 3,5 Millionen

Durchgeführt von: Möckernkiez eG, Beratung: Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Ansprechpartnerin/Vorgestellt von: Constance Cremer, Netzwerkagentur GenerationenWohnen bei der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

Förderung: Keine

Internet: www.moeckernkiez.de
www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=490

Gründung einer Genossenschaft zur Schaffung eines neuen, generationenübergreifenden Quartiers

Ausgangslage:
Generationenübergreifendes Wohnen und alternative Lebensformen sind in Berlin gefragt. Das Durchschnittsalter in der Stadt erhöht sich von heute 42 auf 46 Jahre im Jahr 2030. Gleichzeitig wird sich die Zahl der über 80-jährigen nahezu verdoppeln, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen um rund 10 Prozent sinkt. Auch eine Rückkehr der „Landflüchter“ in die Stadt ist erkennbar und Einpersonenhaushalte nehmen zu: bis 2030 werden über die Hälfte aller Berliner Haushalte Single-Haushalte sein. Zudem ist Berlin eine Mieterstadt mit einer Eigentumsquote von etwa 14 Prozent, die Nachfrage nach Eigentum und Mietwohnungen steigt schneller als das Angebot. Ein selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen wird also immer wichtiger, alternative Mietmodelle sind von zentraler Bedeutung. So wurden ca. 15 Prozent aller innerstädtischen Neubauten im Jahr 2011 durch Baugemeinschaften umgesetzt.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Beim Modellprojekt der Netzwerkagentur und der Stadt Berlin wurde auf Grundlage einer seit 2008 bestehenden Initiativgruppe 2010 die Genossenschaft „Möckernkiez eG“ mit zunächst 550 Mitgliedern gegründet. Ziel war es, ein generationenübergreifendes, ökologisches, barrierefreies, soziales und interkulturelles Quartier auf einem ehemaligen, drei Hektar großen Bahnareal zu schaffen. Der Kiez soll zwischen den Stadtteilen Kreuzberg, Schöneberg und Tiergarten mit fast 400 Wohnungen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Die Organisationsform soll ein dauerhaft sicheres und preiswertes Wohnen garantieren. Besonders wichtig ist der partizipative Gedanke: alle Genossen haben Mitspracherechte und gestalten bereits den Planungsprozess mit. Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen begleitet das Projekt seit 2008 und unterstützte die Genossenschaft bei gemeinsamen Workshops, Planungswerkstätten, der Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs und der Steuerung eines Architektenwettbewerbs. Die Mitglieder müssen 30 Prozent des zukünftigen Wohnungswertes als unverzinste Genossenschaftseinlage bereitstellen. Die Einlage für eine 100-Quadratmeter-Wohnung beträgt ca. 60.000 Euro. Zusätzlich wird ein Nutzungsentgelt in Höhe von ca. zehn Euro pro Quadratmeter fällig. Die hohe Einlage motiviert auch zum Engagement. Da die Genossenschaft ein Mischmodell „nah am Eigentum“ ist, sehen sich die Mitglieder als Mieteigentümer und Mitgestalter.

Ergebnis:
Im Jahr 2012 zählte die Genossenschaft bereits 1.000 Mitglieder. Die Grundsteinlegung ist für Sommer 2013, der Einzug ab 2014 geplant. Erfolgsfaktoren sind eine große Idee und die Bereitschaft, diese gemeinschaftlich umzusetzen. Dafür ist eine Verankerung im Quartier zentral. Hindernisse bei der bisherigen Projektdurchführung ergaben sich aus der großen Anzahl an Beteiligten, dem Umgang mit dem Grundstückseigentümer, den planungsrechtlichen Notwendigkeiten und den durch Laien bestimmten Strukturen. Übertragbar auf andere Projekte sind das prozesshafte Herangehen, die partizipativen Methoden und die Unterstützung durch die Kommune.

Die lokale Partnerschaft der Cuxhavener Wohnlotsen

Ort: Cuxhaven, Niedersachsen

Einwohner: 50.000

Durchgeführt von: Netzwerk der Cuxhavener Wohnlotsen

Ansprechpartner/Vorgestellt von: Detlef Osterndorff, Stadtsparkasse Cuxhaven

Förderung: Förderung als Modellvorhaben im Rahmen des ExWost-Forschungsprogramms des BMVBS/BBSR

Internet: www.cuxhavener-wohnlotse.de

Netzwerk von Immobilienakteuren wirkt der sinkenden Nachfrage nach Wohnungsbestand durch Beratungsangebote, Analysen und Revitalisierungsmaßnahmen entgegen

Ausgangslage:
In der Stadt Cuxhaven ist der demografische Wandel überdurchschnittlich weit fortgeschritten. Die Einwohnerzahl ist seit 1990 rückläufig (minus 7,5 Prozent). Es gibt auf lange Sicht zu viele Geschosswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Ziel und Konzept des Vorhabens:
Leerstände zu vermeiden ist ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung. Um das Interesse auf die Bestandsimmobilien zu lenken, wurden die Cuxhavener Wohnlotsen gegründet. Sie sind eine zentrale Plattform für Interessenten und Anbieter und informieren umfassend über alle Themen rund um die Bestandsimmobilie. Die lokale Partnerschaft der Cuxhavener Wohnlotsen setzt sich aus Vertretern verschiedener Immobilienmarkt-Branchen zusammen. Dazu zählen unter anderen Stadt, Landkreis und Siedlungsgesellschaft Cuxhaven, das Versorgungsunternehmen EWE, Architekten, Immobilienunternehmen, die Stadtsparkasse Cuxhaven sowie die lokale Volksbank. Um die Wohnungsnachfrage zu aktivieren, wurden verschiedene Maßnahmen der Beratung und Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt. Eine Anlaufstelle für Neubürger erleichtert zum einen den Zuzug durch die Bereitstellung von Informationen. Um die Eigentumsbildung zu fördern, bieten die Wohnlotsen eine Förder- und Finanzierungsberatung sowie Informationen zum nachfrageorientierten Umbau an. Durch Werbung vor Ort und eine Übersicht über den zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand soll eine größere Identifizierung der Cuxhavener mit ihrer Stadt erreicht und somit die Abwanderung von jungen Familien ins Umland abgemildert werden. Um Bewohner länger in ihren Häusern zu halten, bieten die Wohnlotsen zudem eine Beratung zum altersgerechten Umbau sowie zur Gebäude- und Energiesanierung an. Kern des gesamten Angebots ist eine Service-Plattform im Internet. Dort findet man Beschreibungen von Beständen, gute Beispiele aus der Region, Finanzierungs- und Förderungsübersichten sowie fachliche Ansprechpartner. Mit einem persönlich erstellten Suchprofil kann jeder Interessent eine Auswahl an für ihn angemessenen Immobilien finden.

Ergebnis:
Im Juni 2010 haben sich die Wohnlotsen-Akteure dauerhaft zu einer Partnerschaft mit Projektstruktur zusammengeschlossen. Das Modellvorhaben aus dem Forschungsfeld „Experimenteller Wohnungsbau“ (ExWoSt) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat sich zu einem innovativen Kooperationsinstrument entwickelt. Zum Erfolg tragen die intensive Akteursansprache sowie eine produktorientierte Arbeitsweise bei. Auch die breit angelegte Trägerkonstellation und die neutrale Federführung der Lotsen haben sich als vorteilhaft erwiesen.

Internetauftritt der Wohnlotsen, © Cuxhavener Wohnlotsen

Erfolgsfaktoren für die Eigentumspolitik vor Ort

Die in der Dokumentation vorgestellten Beispiele zeigen verschiedene Wege, mit innovativen Angeboten für die Eigentumsbildung die Wohnwünsche der Menschen zu erfüllen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität von Städten und Stadtteilen zu verbessern. In allen Beispielen reagieren Kommunen auf sehr unterschiedliche Gegebenheiten und Anforderungen. Eine besondere Rolle spielt daher die Anpassung an regionale und historische Besonderheiten vor Ort.

Trotz aller regionalen Unterschiede zeigte die Veranstaltungsreihe, dass engagierte und einfallsreiche kommunale Strategien in erheblichem Maß zum Erfolg von Projekten, Initiativen und Modellen der Wohneigentumsbildung beitragen können.

Förderangebote bündeln

Kommunen mit erfolgreichen Wohneigentumsinitiativen zeichnen sich dadurch aus, dass sie bestehende Förderinstrumente gezielt für die Wohneigentumsbildung einsetzen. Viele Kommunen werben für Förderprogramme, die explizit auf die Wohneigentumsbildung zugeschnitten sind, z. B. aus der sozialen Wohnraumförderung oder für die Programme der KfW Bankengruppe. Einige Kommunen ergänzen die Angebote von Bund und Ländern um eigene Programme, die auf die örtlichen Bedarfe und Zielgruppen zugeschnitten sind.

Auch die Programme der Städtebauförderung leisten einen wichtigen Beitrag für die Wohneigentumsbildung.

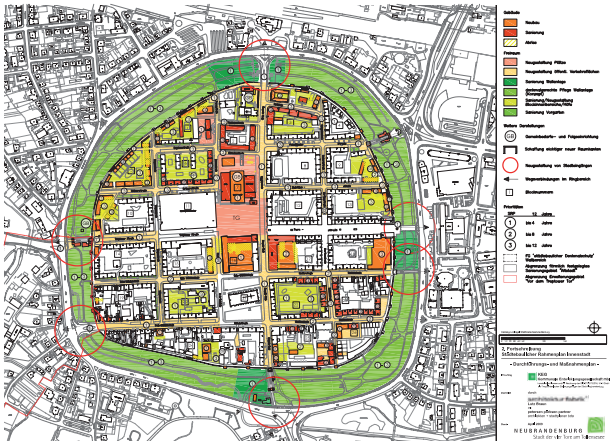
Die Stadt Lindau nutzte erfolgreich das Programm „Soziale Stadt“, um mit familiengerechten Angeboten Anreize für die Verjüngung und Stabilisierung des Stadtviertels zu setzen (siehe S. 45) und so das Wohngebiet für jüngere Erwerber attraktiv zu machen. Wenn es wie in Gotha (siehe S. 42 f.) und Naumburg (siehe S. 48 f.) darum geht, Brachflächen, Baulücken und leerstehende Immobilien für eine neue Nutzung vorzubereiten, stehen die Programme zur städtebaulichen Sanierung oder zum Denkmalschutz zur Verfügung. Mit diesen Programmen können Grundstücksvorbereitungen und Neuordnungen durchgeführt sowie Denkmale und erhaltenswerte Gebäude hergerichtet werden.

Zielgruppenspezifische Programme vor Ort

Kommunale Wohneigentumsprogramme verzeichnen große Erfolge bei der Wohneigentumsbildung. Dies können zum Beispiel zielgruppenspezifische Förderprogramme für Familien sein, wie in Nürnberg (S. 44). Auch altersgerechte Angebote und energetische Maßnahmen können auf die örtliche Situation zugeschnitten werden. Doch nicht immer sind direkte finanzielle Anreize möglich. Auch eine konsequent auf die Wohneigentumsbildung ausgerichtete Planungs- und Grundstückspolitik, insbesondere die Bereitstellung von Bauland, steigert die lokale Eigentumsquote.

Baulandpolitik und Grundstücksvorbereitung

Bewährt hat sich auch der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt. Die Kommunen führen dann



Maßnahmenplan der Stadt Neubrandenburg. © Stadt Neubrandenburg

Möckernkiez: Werkstatt zu Rahmenbedingungen, © STATTBAU GmbH

die Grundstücksvorbereitungen vor dem Wiederverkauf durch. Denn Beräumung, Bauschuttbeseitigung und Zuschnitt der Grundstücke sind wichtige Voraussetzungen für die Bebauung. In vielen Fällen können die Kosten für die Sanierung oder den Neubau durch diese koordinierten Maßnahmen gesenkt werden. So entstehen durch die aktive Aufbereitung brachliegender Grundstücke kostengünstige und meist innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Stadtrand. Dieser Lagevorteil motiviert verschiedene Zielgruppen zur Wohneigentumsbildung und führt damit nicht nur zur städtebaulichen Entwicklung sondern insbesondere auch zur sozialen Stabilisierung der Quartiere.

Moderation und Beratung vor Ort

Die Gestaltung und Moderation durch die Kommune ist besonders wichtig. Ihr obliegt die Aufgabe, die wohneigentumsrelevanten Akteure an einen Tisch zu bringen und z. B. zwischen Grundstückseigentümern, Planungsbüros und Kaufinteressenten zu vermitteln. Zudem kann es sinnvoll sein, bei historischen Gebäuden über Anforderungen des Denkmalschutzes zu verhandeln, um die Objekte attraktiver und den Umbau wirtschaftlicher zu machen.

Tritt die Kommune nicht als Zwischenerwerber auf, so übernimmt sie in vielen erfolgreichen Projekten die Rolle des Moderators, der Angebot und Nachfrage koordiniert. Geeignete Grundstücke und Immobilien werden identifiziert, die Eigentümer angesprochen, um die Verkaufsbereitschaft festzustellen. Ergänzend werden die Informationen über die für die Wohneigentumsbildung geeigneten Grundstücke aufbereitet und möglichen Interessenten zugänglich gemacht. In der Regel werden diese Maßnahmen ergänzt von einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit, Bewerbung der Grundstücke und insbesondere Verbesserung von Stadtteil-Image und Zielgruppenansprache. Zentrales Element ist auch die Herstellung der Kontakte zwischen potentiellen Erwerbern und den Grundstückseigentümern.

Allerdings tragen die Kommunen die Maßnahmen zur Stärkung des Wohneigentums nicht immer alleine. Wohnungsbaugesellschaften, Sanierungsträger und Finanzinstitute haben sich ebenfalls in der Unterstützung und Durchführung erfolgreicher Projekte bewährt. So zählen z. B. neben Immobilienunternehmen und Architekten auch die Sparkasse und die Volksbank zu den Cuxhavener Wohnlotsen (S. 53). Dadurch können Interessenten umfassend über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten informiert werden.

Entscheidend für gut zugängliche Beratungsangebote sind dabei vor allem die Vernetzung aller beratenden Akteure und eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit in allen Projektphasen. Denn um die Aufmerksamkeit von potentiellen Erwerbern auf bisher als Wohnstandort unbekannte oder unattraktive Standorte zu lenken, müssen diese gezielt „in Szene gesetzt“ werden. Oft ist ein neues positives Image erforderlich.

Wichtig ist, die Potenziale von Brachflächen und leeren oder ungewöhnlichen Gebäuden zu vermitteln. Hilfreich sind regelmäßige Informationen in den klassischen Medien, stets aktuelle Internetplattformen und vor allem Informationen vor Ort. Neben Informationstafeln und Imagepostern erweisen sich auch persönliche Beratungsangebote als sehr hilfreich.

Vorteilhaft ist auch, von Seiten der Kommune oder des federführenden Akteurs einen Ansprechpartner für das Projekt einzusetzen, der zwischen Kaufinteressenten, Eigentümern, Ämtern und weiteren Akteuren moderieren kann.

Neue und vielfältige Angebote schaffen

Dabei behalten erfolgreiche Kommunen bei allen Initiativen und Projekten auch die städtebauliche Qualität im Blick. So wird gewährleistet, dass die Wohneigentumsbildung mit einer gestalterisch integrierten Stadtentwicklung einhergeht und aktiv das Zusammenwachsen des Stadtgefüges stützt.

Positiv wirkt sich ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Bauformen aus. Dies spricht verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen an. Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Single-Wohnungen, Seniorenapartments und Angebote im unteren Preissegment sind die Klassiker. Die Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbeimmobilien oder Infra-

strukturen bietet Raum für ungewöhnliche Angebote in verschiedenen Größen und Preissegmenten.

Vor allem an dichten, zum Beispiel innerstädtischen Standorten sind zusätzliche Funktionsflächen zu sichern. Denn Stellplätze, Grünanlagen, Freiraum für spielende Kinder und Treffpunkte für alle Generationen sind ein zentraler Erfolgsfaktor. Einfamilienhausähnliche Qualitäten erhöhen die Akzeptanz von neuen Angeboten und stärken die Nachfrage.

Kooperationen stärken

Bei Baugruppen oder Selbstnutzerinitiativen sind interaktive Planungs- und Beteiligungsprozesse vorteilhaft. Wo Bauinteressenten von Anfang an gut informiert, beraten und aktiv in die Entwicklung einbezogen werden, erhöht sich deren Engagement und Identifizierung mit dem Projekt. Diese Transparenz respektiert und erfüllt individuelle Wohnwünsche. Erfolgreiche Instrumente sind z. B. öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen, Fachsymposien, Expertenstammtische und Gespräche mit Fachleuten wie Beratern, Banken und Architekten. Auch Exkursionen zu den angebotenen Immobilien oder Grundstücken sind erfolgversprechend.

Bei den Initiativen lohnt es sich in der Regel, klein anzufangen oder die Aktivitäten zunächst auf ein kleines Areal zu konzentrieren. Denn überschaubare erfolgreiche Maßnahmen wirken häufig wie eine Initialzündung und haben entsprechende Multiplikatoreffekte. Im besten Falle werden solche Projekte dann zum Selbstläufer, wie die Selbstnutzer-Initiative in Leipzig zeigt.

Fazit

Die Dokumentation der Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“ zeigt, dass es viele Wege gibt, mit dem vorhandenen Instrumentarium die Wohneigentumsbildung zu unterstützen und den individuellen und sehr differenzierten Wünschen der Nachfrager gerecht zu werden. Damit gelungene Projekte und Initiativen nicht nur auf ihren Wirkungskreis beschränkt bleiben, sondern auch auf andere Städte oder Kommunen übertragbar werden, ist es besonders wichtig, die zahlreichen guten Beispiele in die Öffentlichkeit zu tragen. Die vorliegende Broschüre möchte ihren Teil dazu beitragen.

Anhang

Programm der Konferenz „Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden“ am 24. November 2011 in Fulda

Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden

Der Erwerb der eigenen vier Wände ist für viele Menschen ein wichtiger Pfeiler ihres Lebensentwurfes, ihrer Altersvorsorge und Vermögensbildung. Mehr als die Hälfte der Mieter strebt Wohneigentum an. Dabei sind die individuellen Vorstellungen so vielfältig wie unsere Gesellschaft.

Für die Bundesregierung ist die Stärkung des Wohneigentums ein zentrales wohnungspolitisches Anliegen. Auch Länder und Kommunen unterstützen ihre Bürger auf dem Weg zum Eigenheim. Mit ihren Angeboten ermöglichen Städte und Gemeinden vielseitige, attraktive Wohnformen. Sie schaffen damit eine regionale und gesellschaftliche Verbundenheit in unseren Städten und ländlichen Regionen. Aus diesem Gemeinschaftsgefühl heraus kann die Wohneigentumsbildung Standorten zu neuer Attraktivität verhelfen sowie städtebauliche und soziale Defizite ausgleichen.

Nicht zuletzt die Schwankungen auf den Finanzmärkten, niedrige Zinsen sowie stabile Immobilienpreise steigern das Interesse an Wohneigentum. Aktuell sind die eigenen vier Wände für viele attraktiv und erschwinglich, wie auch die dynamische Neubauentwicklung belegt. Mit der Veranstaltung wollen wir die neuen Perspektiven für Wohneigentum beleuchten, die gesellschaftliche Dimension erörtern und kommunale Strategien präsentieren. Die Konferenz ist zugleich der Auftakt der Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“.
Hierzu laden wir Sie herzlich ein!

Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Christian Huttenloher, Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

PROGRAMM DER KONFERENZ AM 24.11.2011

9:30 UHR **EINLASS + EMPFANG**

10:00 Uhr Begrüßung

Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Werner Müller, Abteilungsleiter, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Gerhard Möller, Oberbürgermeister der Stadt Fulda
Rüdiger Wiechers, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

10:45 Uhr Wohneigentum wieso, weshalb, wohin? Perspektiven und Tendenzen der Wohneigentumsbildung

Wohneigentum in seiner gesellschaftlichen Bedeutung – Erwartungen, Wünsche und Motive der Menschen
Dr. Anja Szypulski, Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie, Technische Universität Dortmund

Aktuelle Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende empirica, Berlin

Reflektionen zum Thema

12:00 UHR **MITTAGS-PAUSE**

Moderation:
Dr. Heik Afheldt, Publizist und Wirtschaftsberater

13.00 Uhr Stärkung von Wohneigentum für lebendige und attraktive Städte und Gemeinden

Wohneigentum stärken – Bedeutung für die Wohnungspolitik des Bundes
Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Strategien zur Förderung von Wohneigentum – Ergebnisse und Erfahrungen aus Modellprojekten
Rolf Müller, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Wohneigentumsstrategien der Stadt Fulda – Instrumente, Wege und Akteure
Cornelia Zuschke, Stadtbaurätin der Stadt Fulda

Perspektiven für innerstädtisches Wohneigentum: Pilotvorhaben „GENIAL zentral“ und Innenstadtinitiative „Gotha lebt“
Bärbel Ernst, Stadtplanungsamt der Stadt Gotha

14:30 UHR **KAFFEE-PAUSE**

15:00 Uhr Abschlusspodium: Förderung der Eigentumsbildung als Element nachhaltiger Stadtentwicklung

Einstiegsfilm zum Bundesmodellprojekt St. Leonhards Garten in Braunschweig

Gesprächsrunde:
Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Wolfgang Zwafelink, Stadtbaurat a.D. der Stadt Braunschweig
Petra Uertz, Bundesgeschäftsführerin, Verband Wohneigentum e.V.
Ulrich Müller, Geschäftsführender Vorstand, Katholischer Siedlungsdienst e.V.
Cornelia Zuschke, Stadtbaurätin der Stadt Fulda
Bärbel Ernst, Stadtplanungsamt der Stadt Gotha

16:15 Uhr Fazit
Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

16:30 Uhr Ende der Veranstaltung

Programm der Konferenz „Wohneigentum stärken – nachhaltig und bezahlbar“
am 14. März 2012 in Regensburg

Wohneigentum stärken – nachhaltig und bezahlbar

Wohneigentum erlebt in einer Zeit von internationalen Turbulenzen auf den Finanz- und Kapitalmärkten einen deutlichen Aufschwung. Professionelle Kapitalanleger und private Haushalte investieren verstärkt in den Wohnungsbau und in Wohneigentum. Stabile Preise und verlässliche Finanzierungsstrukturen unterstützen dies. Der Wohnungsbau trägt maßgeblich zur dynamischen Entwicklung bei den Bauinvestitionen bei. Die Investition in das selbst genutzte Wohneigentum ist oft auch die finanziell bedeutendste Entscheidung im Leben vieler Bürgerinnen und Bürger und für ihre Altersvorsorge.

Ziel der Bundesregierung ist es, das Wohneigentum weiter zu stärken. Mit einer Vielzahl von Instrumenten und Förderangeboten unterstützen Bund, Länder und Kommunen die privaten Haushalte bei der Realisierung ihrer individuellen Wohneigentumswünsche.

Mit der Veranstaltung wollen wir die Perspektiven für die Bildung von Wohneigentum beleuchten, Veränderungen und Trends bei der Wohnungsbaufinanzierung diskutieren und die Förderlandschaft in den Blick nehmen. Die Regionalkonferenz in Regensburg ist die zweite Veranstaltung in der Reihe „Wohneigentum stärken“.

Hierzu laden wir Sie herzlich ein!

Dr. Andreas Scheuer, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Christian Huttenloher, Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

PROGRAMM ZUR KONFERENZ AM 14. MÄRZ 2012

9.30 Uhr Einlass und Empfang

10.00 Uhr Begrüßung und Einführung

Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Hans Schaidinger, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg

Gerhard Eck, Staatssekretär im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Dr. Andreas Scheuer, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Rüdiger Wiechers, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

11.00 Uhr Wohneigentum – stabiler Faktor für die Volkswirtschaft und Baustein für die Altersvorsorge

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaft und Direktor des Forschungszentrums Generationenverträge an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

Reflektionen:
Wohneigentum im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und demographischen Wandel

Moderation: *Andreas Jacob*, Geschäftsführer, FIRU mbH, Kaiserslautern

12.00 Uhr Mittagspause

13.00 Uhr Aktuelle Perspektiven und Rahmenbedingungen für Finanzierung und Förderung

Wohnungsbaufinanzierung zwischen Markt- und sozialen Geboten
Prof. Dr. Tobias Just, Geschäftsführer/Wissenschaftlicher Leiter IREBS, Institut für Immobilienwirtschaft, Regensburg

>

Wohneigentumsförderung des Freistaates Bayern
Joachim Paas, Abteilungsleiter, Oberste Baubehörde des Freistaates Bayern

Gerhard Flaig, Sprecher der Geschäftsleitung, Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Förderung von Wohneigentum in Nürnberg – das Programm „100 Häuser für 100 Familien“
Hans-Joachim Schlößl, Dienststellenleiter des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung der Stadt Nürnberg

Filmbeitrag Lindau-Zech:
Mit bezahlbarem Wohneigentum zum attraktiven Stadtteil

14.45 Uhr Im Gespräch: Nachhaltiges und bezahlbares Wohneigentum in der Praxis

Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Prof. Dr. Tobias Just, Geschäftsführer/Wissenschaftlicher Leiter IREBS, Institut für Immobilienwirtschaft, Regensburg

Anton Sedlmeier, Leiter Amt für Stadtentwicklung, Regensburg

Werner Genter, Direktor der KfW Bankengruppe, Niederlassung Berlin

Andreas Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen

Peter Horn, Redakteur der Süddeutschen Zeitung, München

Moderation: *Andreas Jacob*, Geschäftsführer, FIRU mbH

15.45 Uhr Resümee

Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

im Anschluss: Kaffee und Ausklang

Programm der Konferenz „Wohneigentum stärken: Wohnwünsche erfüllen – Stadtstrukturen gestalten“ am 10. Juli 2012 in Magdeburg

Wohneigentum stärken: Wohnwünsche erfüllen – Stadtstrukturen gestalten

Die eigenen vier Wände haben für viele Menschen einen hohen Stellenwert. Gerade in den neuen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote – mit Unterstützung von Bund, Ländern und Kommunen – seit den 1990er Jahren deutlich angestiegen.

Die gezielte Förderung von innerstädtischem Wohneigentum kann darüber hinaus in Verbindung mit Maßnahmen der Stadterneuerung städtebauliche Strukturen stabilisieren und qualitativ aufwerten. Das Potenzial von Brachen und leer stehenden Gebäuden lässt sich für neue, nachhaltige und wertbeständige Wohnräume nutzen. Bewohner bleiben in der Stadt oder ziehen zu, eine weitere Zersiedlung wird vermieden. Angesichts des strukturellen und demographischen Wandels ist dies für immer mehr ost- und westdeutsche Städte und Gemeinden eine wichtige Zielsetzung.

Mit der Veranstaltung wollen wir beleuchten, welche Möglichkeiten und Ansätze die Wohneigentumsbildung für die Stadtentwicklung und die Menschen bietet. Nachnutzungsstrategien und neue innerstädtische Eigentumsformen werden diskutiert, notwendige Akteursgruppen identifiziert und Aktionsbündnisse vor Ort vorgestellt. Die Konferenz ist die dritte Veranstaltung der Reihe „Wohneigentum stärken“.

Dazu laden wir Sie herzlich ein!

Jan Mücke MdB, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Christian Huttenloher, Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

PROGRAMM ZUR KONFERENZ AM 10. JULI 2012

9.30 Uhr Einlass und Empfang

10.00 Uhr Begrüßung und Einführung

Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Dr. Lutz Trümper, Oberbürgermeister der Stadt Magdeburg

Thomas Webel, Minister für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg

Jan Mücke MdB, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Rüdiger Wiechers, Vorstand, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

11.00 Uhr Bildung von Wohneigentum zur Stabilisierung von Stadtstrukturen im strukturellen und demographischen Wandel

Gestaltung und Umbau städtischer Strukturen in den neuen Bundesländern – Potenziale der Eigentumsbildung
Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Erkner

Strategien und Ansätze zur Eigentumsförderung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende, empirica, Berlin

Förderung der Wohneigentumsbildung zur Stärkung städtischer Strukturen in Magdeburg
Dr. Dieter Scheidemann, Dezernent für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Magdeburg

12.15 Uhr Mittagspause

13.15 Uhr Stabilisierung und Aufwertung städtebaulicher Strukturen – Nachnutzung von Gebäuden und Brachen durch Wohneigentum

Stärkung von innerstädtischem Wohneigentum und innerstädtischen Strukturen – die Verkaufsoffensiven „Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“
Bernward Küper, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg

>>

„Stadtwohnen im Eigentum“ – eine Selbstnutzer-Initiative für Gründerzeitgebäude
Christian Zeigermann, Abteilungsleiter Technik, HWG – Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle

Neue Wohnangebote und Eigentumsbildung in der Altstadt von Neubrandenburg
Frank Renner, Abteilungsleiter, Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Arbeit, Stadt Neubrandenburg

Baugruppen und Eigentumsbildung in Berlin
Constance Cremer, Netzwerkagentur GenerationenWohnen bei der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

Filmbeitrag: „GENIAL zentral“ und Innenstadtinitiative „Gotha lebt“

14.45 Uhr Kaffeepause

15.00 Uhr Podiumsdiskussion: Potenziale zur Wohneigentumsbildung aktivieren und vernetzen

Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Erkner

Detlef Osterndorff, Stadtsparkasse Cuxhaven

Dr. Holger Neumann, Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt, Magdeburg

Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Leipzig

Florian von Lewinski, Stellvertretender Vorsitzender des BFW-Arbeitskreises Eigentumsbildung im Bestand, Geschäftsführer der von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH, Fulda

16.15 Uhr Resümee

Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Moderation:
Andreas Jacob, Geschäftsführer, FIRU mbH, Kaiserslautern

Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Projektkonzeption und -begleitung
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin
Dr. Adolf Völker, Nicola Müller
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Iris Ammann

Projektbearbeitung, Veranstaltungsplanung und Realisation
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Christian Huttenloher, Heike Mages
info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org

Gestaltung
Bo Soremsky

Druck
Spree Druck Berlin GmbH

Bildnachweis
Angaben direkt an den Fotos.
Deckblatt: Luftbild: Stolz Luftbild, Regensburg 2011;
Gründerzeithäuser: Scholz (Halle/Saale);
Simulation Möckernkiez: Möckernkiez eG, loomilux;
Einfamilienhäuser: Iris Ammann
Ministerfoto: BMVBS/Fotograf: Frank Ossenbrink

Nachdruck und Vervielfältigung
Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Stand
März 2013

Diese Broschüre ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Bundesregierung;
sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.